

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR
FACULTAD DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS Y CONTABLES**

**PROPUESTA DE MEJORAMIENTO Y CONTROL DE LA
ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LA
CARTERA HIPOTECARIA EN UNA ENTIDAD DEL SISTEMA
FINANCIERO ECUATORIANO**

**TRABAJO DE TITULACIÓN DE GRADO PREVIA LA
OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA COMERCIAL CON
MENCIÓN EN ADMINISTRACIÓN FINANCIERA**

**MARÍA BELÉN CARTAGENOVA UNDA
DIRECTOR: ING. MARIANO MERCHAN FOSSATI**

QUITO, NOVIEMBRE 2014

DIRECTOR DE DISERTACIÓN:

Ing. Mariano Merchán Fossati

INFORMANTES:

Ing. Álvaro Ponce

Ing. Fabiola Jarrín Mgtr.

DEDICATORIA

A mis padres, por su amor y comprensión,

A mi hermana Diana por ser una gran amiga.

A Daniel por su apoyo constante,

A mis amigos por llenar mis días de alegría.

AGRADECIMIENTO

A mi director de tesis el Ingeniero Mariano Merchán,
por su oportuna ayuda en la culminación de este
trabajo.

A Daniel Godoy por su valioso aporte en la
culminación de este trabajo.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN, 1

1. SISTEMA FINANCIERO EN EL ECUADOR, 3

- 1.1 DEFINICIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO DEL ECUADOR, 3
- 1.2 ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO, 3
 - 1.2.1 Mercado de Capitales, 4
 - 1.2.2 Mercado Monetario, 4
 - 1.2.3 Mercado de Divisas, 4
- 1.3 INTEGRANTES DEL SISTEMA BANCARIO ECUATORIANO, 6
 - 1.3.1 Instituciones Financieras Públicas, 6
 - 1.3.1.1 Banco Central del Ecuador, 7
 - 1.3.1.2 Banco del Estado, 8
 - 1.3.1.3 Banco Nacional de Fomento, 8
 - 1.3.1.4 Banco Ecuatoriano de la Vivienda, 9
 - 1.3.1.5 Corporación Financiera Nacional, 9
 - 1.3.1.6 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, 9
 - 1.3.1.7 Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas, 10
 - 1.3.2 Instituciones Financieras Privadas, 10
 - 1.3.2.1 Bancos, 10
 - 1.3.2.2 Sociedades Financieras, 12
 - 1.3.2.3 Mutualistas de Ahorro y Crédito, 12
 - 1.3.2.4 Cooperativas de Ahorro y Crédito, 13
 - 1.3.3 Instituciones del Servicio Financiero, 16
 - 1.3.3.1 Casas de Cambio, 16
 - 1.3.3.2 Compañías Emisoras o Administradoras de Tarjetas de Crédito, 16
 - 1.3.3.3 Corporación de Garantías o Retrogarantías, 17
 - 1.3.3.4 Compañías de Arrendamiento Mercantil, 17
- 1.4 ÓRGANOS REGULADORES DEL SISTEMA BANCARIO ECUATORIANO, 19
 - 1.4.1 Superintendencia de Bancos y Seguros, 19
 - 1.4.2 Junta Bancaria, 20
 - 1.4.3 Superintendencia de Economía Popular y Solidaria, 20

2. GESTIÓN DEL RIESGO EN UNA ENTIDAD BANCARIA, 21

- 2.1 NORMAS DE BASILEA, 21
 - 2.1.1 Acuerdo de Basilea 1, 22

- 2.1.2 Acuerdo de Basilea 2, 22
 - 2.1.2.1 Pilar 1: Requisitos Mínimos de Capital, 23
 - 2.1.2.2 Pilar 2: Supervisión del Organismo Regulador, 23
 - 2.1.2.3 Pilar 3: Disciplina de mercado, 24
- 2.1.3 Acuerdo de Basilea 3, 25
- 2.2 DEFINICIÓN DE RIESGO BANCARIO, 25
- 2.3 TIPOS DE RIESGOS BANCARIOS, 25
 - 2.3.1 Riesgo de Mercado, 26
 - 2.3.2 Riesgo País, 27
 - 2.3.3 Riesgo de Insolvencia, 27
 - 2.3.4 Riesgo de Reputación, 27
 - 2.3.5 Riesgo Operacional, 27
 - 2.3.6 Riesgo de Crédito, 28
 - 2.3.7 Riesgo Legal, 28
 - 2.3.8 Riesgo Tecnológico, 28
 - 2.3.9 Riesgo de Liquidez, 29
- 2.4 ADMINISTRACIÓN EFECTIVA DE RIESGOS, 29

3. EL CRÉDITO EN UNA ENTIDAD BANCARIA Y PRINCIPALES PARÁMETROS PARA SOLICITARLO EN ECUADOR, 31

- 3.1 DEFINICIÓN DE CRÉDITO, 31
- 3.2 LAS 5 C'S DE CRÉDITO, 32
 - 3.2.1 Capital, 32
 - 3.2.2 Capacidad, 33
 - 3.2.3 Condiciones, 33
 - 3.2.4 Carácter, 33
 - 3.2.5 Colateral, 34
- 3.3 TIPOS DE CARTERA DE CRÉDITO EN UNA INSTITUCIÓN BANCARIA, 34
 - 3.3.1 Crédito Comercial o Productivo, 35
 - 3.3.1.1 Crédito comercial corporativo, 35
 - 3.3.1.2 Crédito comercial empresarial, 35
 - 3.3.1.3 Crédito comercial PYMES, 36
 - 3.3.2 Crédito de Consumo, 36
 - 3.3.3 Crédito de Vivienda, 36
 - 3.3.4 Microcréditos, 37
- 3.4 FACTORES A EVALUAR PARA LA CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS, 39
 - 3.4.1 Capacidad de Pago y Situación Financiera del Deudor, 39
 - 3.4.2 Experiencia de Pago, 40
 - 3.4.3 Entorno Económico, 41
- 3.5 DOCUMENTACIÓN BÁSICA EN EL EXPEDIENTE DE UN CLIENTE, 41
 - 3.5.1 Información Básica, 41
 - 3.5.2 Información Financiera, 42
 - 3.5.3 Formulario de aprobación de crédito, 42
 - 3.5.4 Memorando de la Unidad de Riesgos, 42
 - 3.5.5 Correspondencia, 43
 - 3.5.6 Avalúos, 43
 - 3.5.7 Misceláneos, 43
- 3.6 BANCA DE PERSONAS, 44

3.7	PERFIL BÁSICO DE SUJETO DE CRÉDITO DE ENTIDAD FINANCIERA,	44
3.7.1	Grupo Objetivo,	44
3.7.2	Nacionalidad,	44
3.7.3	Edad,	45
3.7.4	Ingreso mínimo mensual,	45
3.7.5	Estabilidad Laboral,	45
3.7.6	Teléfono,	46
3.7.7	Referencias Personales,	46
3.8	DOCUMENTACIÓN BÁSICA PARA APLICAR A UN CRÉDITO EN LA ENTIDAD FINANCIERA,	46
3.8.1	Documentos de Identificación,	47
3.8.2	Documento Solicitante,	47
3.8.3	Información de Comportamiento Crediticio,	48
3.8.4	Soporte de Ingresos,	48
3.8.5	Declaración de Impuesto a la Renta,	49
3.8.6	Referencias Bancarias,	50
3.8.7	Soportes Patrimoniales,	50
3.9	ACTIVIDADES NO PERMITIDAS EN LA APLICACIÓN DE CRÉDITOS SEGÚN LA POLÍTICA DE CRÉDITO DE LA ENTIDAD FINANCIERA,	50
4.	SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ECUADOR,	52
4.1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO,	52
4.1.1	Análisis FODA del sector inmobiliario del país,	53
4.2	ANÁLISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN QUITO Y GUAYAQUIL CIUDADES DE MAYOR ADELANTO URBANO EN ECUADOR,	56
4.2.1	Análisis de Oferta y Demanda de la ciudad de Quito,	57
4.2.1.1	Oferta de Proyectos Inmobiliarios en la ciudad de Quito,	57
4.2.1.2	Demanda del Sector Inmobiliario de la ciudad de Quito,	60
4.2.2	Análisis de Oferta y Demanda de la ciudad de Guayaquil,	61
4.2.2.1	Oferta inmobiliaria en la Ciudad de Guayaquil,	61
4.2.2.2	Demanda del Sector Inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil,	63
4.3	INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE OFRECEN CRÉDITO DE VIVIENDA EN EL PAÍS,	64
4.3.1	Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS),	65
4.3.2	Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV),	65
4.3.3	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI),	66
5.	PROPUESTA DE UN MODELO DE REFERENCIA QUE CONTRIBUYA A LA DECISIÓN DE APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA,	67
5.1	EL CRÉDITO DE VIVIENDA, BASADO EN LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO (SBS),	67
5.1.1	Definición,	67
5.1.2	Calificación de un crédito de Vivienda,	68
5.1.3	Garantías,	68
5.1.3.1	Valoración de Garantías,	69
5.1.4	Perito Avaluador,	70

5.2 PRINCIPALES PARÁMETROS DE ANÁLISIS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO
DE VIVIENDA EN LA ENTIDAD FINANCIERA, 71

5.3 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE REFERENCIA, 73

5.3.1 Definición, 73

5.3.2 Objetivo, 74

5.3.3 Primera parte, Evaluación de capacidad de pago y Cobertura de garantía, 74

5.3.4 Segunda parte, Análisis de Fortalezas a considerar para la aprobación de una
Operación de Crédito, 80

5.3.5 Resultados esperados de la Implementación del Modelo de Referencia, 84

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES, 85

6.1 CONCLUSIONES, 85

6.2 RECOMENDACIONES, 87

BIBLIOGRAFÍA, 88

ANEXOS, 90

ANEXO 1, 91

ANEXO 2, 94

ANEXO 3, 97

ANEXO 4, 99

RESUMEN EJECUTIVO

Las entidades bancarias mantienen una gestión de riesgos acorde a los servicios que estas ofrecen, uno de los riesgos más trascendentales dentro de los bancos es el riesgo de crédito, el cual es administrado de diferentes maneras.

Existen ciertos requisitos fijados por el organismo de control la Superintendencia de Bancos y Seguros para determinar a un sujeto de crédito, este perfil debe ser cumplido obligatoriamente por un cliente que aspira a un crédito, además se debe considerar el perfil que maneja la Entidad Bancaria considerando la documentación necesaria para la aplicación de un crédito.

Con el fin de mejorar el proceso de análisis de riesgo de la Entidad Bancaria se propone un Modelo de Referencia que en primera instancia será utilizado para créditos hipotecarios de vivienda ya que estos formarán parte de la cartera de la entidad por un largo tiempo, por lo que se torna trascendental analizar a cabalidad la situación del cliente en diferentes ámbitos.

Este modelo busca otorgar al analista de crédito elementos de juicio suficientes para realizar su análisis de una manera objetiva dejando de lado el proceso mecánico que llevan en ciertas ocasiones y mejorar la calidad de cartera de vivienda de esta entidad.

INTRODUCCIÓN

El Sistema Financiero Ecuatoriano se refiere al conjunto de entidades financieras de orden público y privado, encargadas de realizar la intermediación financiera de los integrantes del mercado, generando la dinámica de captación e inversión de los recursos disponibles, con el objetivo de contribuir al crecimiento económico del país.

Debido al desarrollo que ha presentado el Mercado Financiero del país es necesario contar con elementos que nos permitan salvaguardar los recursos que se encuentran expuestos; inicialmente se pensaba que los riesgos financieros únicamente se presentaban a nivel interno de la entidad, pero debido al crecimiento del mercado el cual ha aumentado su oferta de productos y servicios en los últimos años, sabemos que existen riesgos financieros tanto externos como internos que afectan a estas entidades.

En el caso de las entidades Bancarias existen riesgos inherentes al negocio, siendo el *riesgo de crédito* el más crítico, este se evalúa de acuerdo a ciertos parámetros, los más nombrados se refieren a las Normas de Basilea I, II y III, prácticas internacionales que indican a una entidad Financiera cual sería la reserva de capital optima que la entidad debe tener sobre sus activos riesgosos para mantenerse solvente, entendiendo hasta qué punto puede otorgar créditos sin comprometer la estabilidad financiera de la entidad, además de otros parámetros que serán ampliados en el desarrollo de la presente investigación.

Continuando con la Gestión de Riesgo de una Entidad Bancaria, existen requisitos mínimos que debe cumplir una persona para considerarse un sujeto de crédito y documentación mandatoria que debe presentar al momento de la aplicación para el análisis de capacidad de pago de acuerdo a la actividad que este realiza.

Los Bancos otorgan básicamente cuatro tipos de créditos, enfocados a satisfacer las necesidades de diferentes sectores económicos del país, entre los cuales tenemos al crédito comercial, de vivienda, microcrédito y consumo, siendo el Crédito de Vivienda el objeto de esta investigación.

Para efectos de este trabajo se evalúa la situación de Oferta y Demanda del sector Inmobiliario en el Mercado Ecuatoriano, realizando un análisis de las principales ciudades del Ecuador como lo son Quito y Guayaquil, este análisis permitió conocer cuál será la de Demanda de Crédito de Vivienda de los próximos años en el país.

Finalmente se presenta una propuesta de mejoramiento de la Administración del Riesgo de una Cartera de Vivienda considerando que este crea una relación duradera en el tiempo entre los clientes y la Entidad Bancaria, por lo que es importante analizar la situación de estos con mayor detenimiento ya que formarán parte de la cartera del banco por un largo de tiempo.

La propuesta de mejoramiento se trata de un *Modelo de Referencia* que permita al Analista de Riesgo de la Entidad Bancaria contar con recursos adicionales que generen valor agregado al Análisis Crediticio que este realiza; enfocado a los clientes pertenecientes a Banca Personas donde se evalúan factores adicionales a la capacidad de pago del cliente los cuales permitirán aprobar un Crédito de Vivienda con elementos de juicio razonables.

1. SISTEMA FINANCIERO EN EL ECUADOR

1.1 DEFINICIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO DEL ECUADOR

Se puede definir al sistema financiero en un país como el conjunto de instituciones financieras destinadas a canalizar el ahorro que generan los depositantes, hacia aquellos que requieren estos recursos, conocidos como prestamistas; es el principio fundamental de la economía de un país, donde se realizan todas las transacciones económicas a nivel nacional e internacional, generando recursos monetarios en diferentes niveles, personal, empresarial y estatal

La dinámica de captación y concesión de recursos se conoce como intermediación financiera, la cual se rige con tasas de interés que permiten a prestamistas y ahorristas mantener esta intermediación dentro del sistema financiero de un país.

1.2 ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO

El Sistema Financiero ecuatoriano está compuesto básicamente de tres mercados; mercado de capitales, mercado monetario y mercado de divisas, los cuales se describen a continuación:

1.2.1 Mercado de Capitales

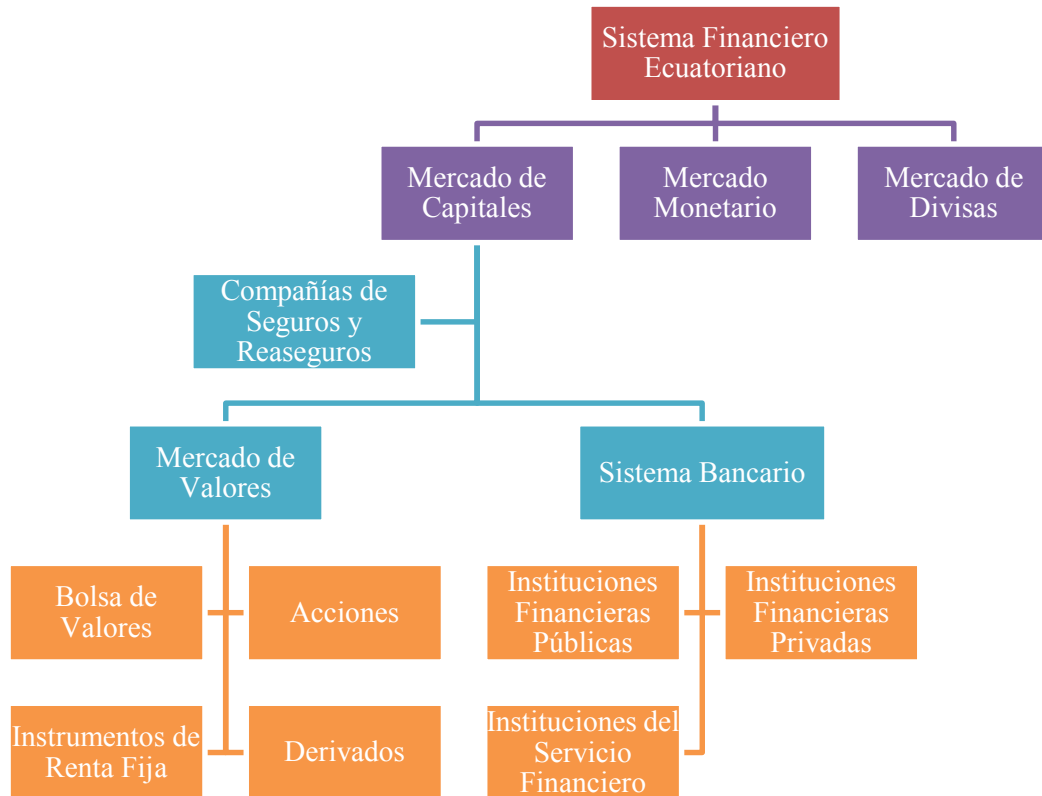
Aquel donde se ofertan títulos valores e instrumentos de crédito en el mediano y largo plazo, facilitando la transferencia de fondos desde aquellos participantes que tienen excedentes hacia los que tengan déficit de recursos. De la correcta administración del Mercado de capitales dependerá el desarrollo económico del país y la estructura del aparato productor ecuatoriano.

1.2.2 Mercado Monetario

Se caracteriza por realizar sus transacciones en el corto plazo, donde se negocian activos de bajo riesgo y de alta liquidez, ya que el estado emite los activos, garantizando liquidez a todos sus participantes además del cumplimiento de la política monetaria. **(La Gran enciclopedia de Economía, s.f.)**

1.2.3 Mercado de Divisas

Se conocen como activos financieros mantenidos por los residentes del país, la divisas se negocian en el mercado internacional donde ofertantes y demandantes establecen el tipo de cambio entre las más utilizadas se encuentran moneda extranjera, cheques de viajero extranjero, depósitos bancarios en otros países entre otros. **(Cazar, 2001)**

Cuadro No. 1**ESTRUCTURA DEL SISTEMA FINANCIERO ECUATORIANO**

Fuente: Información recopilada para elaboración propia

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

Para objeto de este trabajo de investigación se enfoca el análisis al Sistema Bancario Ecuatoriano que forma parte del Mercado de Capitales a continuación se detalla sus funciones.

1.3 INTEGRANTES DEL SISTEMA BANCARIO ECUATORIANO

En el caso de Ecuador existen entidades tanto públicas como privadas que forman parte del Sistema Bancario, entre los principales participantes tenemos Bancos, Cooperativas, Mutualistas y Sociedades Financieras, “constituyéndose los bancos en el mayor y más importante participante del mercado con más del 90% de las operaciones del total del sistema” (**SBS, Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, s.f.**)

Como toda entidad en el país los Bancos, Sociedades Financieras y Mutualistas cuentan con un órgano regulador conocido como la Superintendencia de Bancos y Seguros, por otro lado existen entidades que no se encuentran bajo el control de esta, como Cooperativas de Ahorro y Crédito las cuales se rigen desde el año 2013 por la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria.

El sistema bancario ecuatoriano se puede clasificar en tres grandes grupos: Instituciones Financieras Públicas, Instituciones Financieras Privadas e Instituciones del Servicio Financiero.

1.3.1 Instituciones Financieras Públicas

Las instituciones financieras públicas se crearon para atender las diferentes necesidades que se han ido presentando con el transcurso de los años en nuestro país, estas instituciones se adaptan a las necesidades del gobierno de turno, actualmente por ejemplo, están enfocadas al sector productivo, educación, pequeños y micro empresarios e infraestructura del país.

1.3.1.1 Banco Central del Ecuador.

El BCE inicia sus funciones el 10 de Agosto de 1927, sus objetivos iniciales fueron estabilizar y unificar la moneda, mediante el patrón oro, el cual fijaba el precio del sucre en términos de oro, posteriormente en 1992 se convierte en una entidad autónoma, totalmente apartada de las decisiones políticas y de gobierno, encargado principalmente de emitir moneda, orientar el tipo de cambio, controlar las tasas de interés, manejar niveles estables de inflación, e incluso otorgar créditos al fisco de ser necesario.

Debido a la crisis bancaria que se vivió a finales de la década de los 90 el gobierno se vió en la necesidad de dolarizar la economía ecuatoriana y con esto a partir del año 2000 el BCE queda imposibilitado de emitir moneda. Para el año 2008 el BCE deja de ser un organismo autónomo y se convierte en una persona jurídica de derecho público que tiene entre sus responsabilidades la regulación financiera y monetaria, inclusión financiera, gestión de las reservas, innovación y desarrollo del Sistema Nacional de pagos. **(BCE, s.f.)**

1.3.1.2 Banco del Estado

Inicia su funcionamiento en el año de 1979, como persona jurídica autónoma, de derecho privado con finalidad social y pública, sus funciones son concentrar, coordinar y distribuir los recursos destinados al financiamiento de proyectos prioritarios del sector público y facilitar la aplicación de una sana estrategia de inversión, en otras palabras financiar proyectos, obras y servicios del sector público tales como Ministerios, Municipios, Consejos Provinciales entre otros, siempre que se relacione con el desarrollo económico nacional. **(BdE, s.f.)**

1.3.1.3 Banco Nacional de Fomento

Inició sus actividades en el año de 1928 con el nombre de Banco Hipotecario del Ecuador, existieron varias reformas que cambiaron su estructura hasta que finalmente en el año de 1974 se convirtió en Banco Nacional de Fomento, cuyo fin era apoyar al campo agropecuario, tomando en cuenta sus iniciativas y sus esfuerzos, actualmente se amplió el apoyo a los sectores acuicultor, minero, forestal, pesquero y turístico, la finalidad de esta entidad es otorgar microcréditos a los sectores productivos del país. **(BNF, s.f.)**

1.3.1.4 Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Fue creado en el año de 1961, siendo su finalidad atender el déficit de la demanda habitacional en el país, por medio del financiamiento y participación del sector privado, otorgando los recursos necesarios a las constructoras para emprender proyectos habitacionales. **(BEV, s.f.)**

1.3.1.5 Corporación Financiera Nacional

Inicia en 1948 como una dependencia del Banco Central para conducir el fondo de regulación de valores, en el año de 1953 se separa del Banco Central y posteriormente en 1964 se transforma en CFN siendo accionista y financista de proyectos productivos y financieros, actualmente realiza las mismas funciones alineado al Plan Nacional del Buen Vivir para servir a los sectores productivos del país. **(CFN, s.f.)**

1.3.1.6 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

Creado mediante ley publicada en el registro oficial No. 587 de Mayo de 2009, empieza su funcionamiento en el mes de diciembre de ese mismo año, sus funciones son canalizar las inversiones y administrar los fondos del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, para convertirse en la Institución Financiera más grande del país, que apoye proyectos de inversión en los sectores productivos y estratégicos de la economía ecuatoriana con el fin de fomentar la generación de empleo. **(BIESS, s.f.)**

1.3.1.7 Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas

Se crea en el año de 1971, por la necesidad de una entidad que administre y coordine los recursos destinados a apoyar a los estudiantes, pero es solo hasta el año de 1973 que empieza su funcionamiento, actualmente maneja también el Programa Nacional de Becas, que busca cubrir las necesidades educativas de la población económicamente más vulnerable, así como becas de Cooperación Internacional, que busca elevar el nivel de profesionalización de los ecuatorianos. **(IECE, s.f.)**

1.3.2 Instituciones Financieras Privadas

Estas instituciones se establecen con capital de accionistas privados, son intermediarias en el mercado financiero por medio de la captación y colocación de recursos, los mismos que fomentan el desarrollo del país en diferentes ámbitos.

1.3.2.1 Bancos

La Superintendencia de Bancos y Seguros clasifica a los Bancos en tres grupos, Bancos Grandes, Bancos Medianos y Bancos Pequeños, esta clasificación depende del porcentaje de participación en los Activos Totales del Sistema Bancario, que se puede definir de la siguiente manera:

Cuadro No. 2**BANCOS PRIVADOS EN BASE ACTIVOS DEL SISTEMA****BANCARIO**

Parámetro de Medición	Tipo de Banco
1.- Entidades con Mayor participación mayor o igual al 9%	BANCOS GRANDES
2.- Entidades con participación entre el 2% y el 9%	BANCOS MEDIANOS
3.- Entidades con participación menor al 2%	BANCOS PEQUEÑOS

Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

A continuación se detalla el nombre de cada entidad Bancaria y en que clasificación está contemplada:

Cuadro No. 3

**ENTIDADES BANCARIAS, GRANDES, MEDIANAS Y
PEQUEÑAS**

BANCOS GRANDES	BANCOS MEDIANOS	BANCOS PEQUEÑOS
Banco Pichincha	Banco General Rumiñahui	Banco Amazonas
Banco de Guayaquil	Banco del Austro	Banco Cofiec
Banco Produbanco	Banco Bolivariano	Banco Comercial de Manabí
Banco Pacífico	Banco Internacional	Banco Litoral
	Banco de Machala	Banco D Miro SA
	Banco Promerica	Banco de Loja
	Banco Citibank	Banco Solidario
		Banco Sudamericano
		Banco Territorial
		Banco Unibanco
		Banco CoopNacional
		Banco Procredit
		Banco Capital
		Banco Finca
		Banco del Bank

Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

1.3.2.2 Sociedades Financieras

Son entidades que promueven la creación de empresas productivas, colocación de acciones de empresas privadas, captan recursos de sus clientes entre otras operaciones dentro del sistema financiero. En Ecuador se pueden mencionar las siguientes: Consulcredito, Diners Club, Fidasa, Firesa, Global, Interamericana, LeasingCorp, Proinco, Unifinsa, Vazcorp SA.

1.3.2.3 Mutualistas de Ahorro y Crédito

Consideradas como los integrantes más pequeños dentro del sistema bancario, son originadoras de cartera hipotecaria, además de otros servicios como manejo de cuentas de ahorro, su mercado objetivo corresponde a familias de clase media baja quienes tienen mayor demanda de crédito para viviendas.

Actualmente existen cuatro mutualistas, clasificadas de la siguiente manera: Mutualista Pichincha (grande), Mutualista Azuay (mediana) y Mutualistas Ambato e Imbabura (pequeñas).

1.3.2.4 Cooperativas de Ahorro y Crédito

Las cooperativas son entidades constituidas con aportes de sus miembros, gracias al capital aportado pueden otorgar préstamos, además de inversiones a tasas de interés más convenientes para sus clientes, en el Ecuador a partir de Enero de 2013 las cooperativas dejaron de ser reguladas por la Superintendencia de Bancos y pasaron a formar parte de la Superintendencia de Economía Popular y Solidaria. Dentro del Sistema Financiero Ecuatoriano existen 39 Cooperativas Financieras detalladas a continuación:

Cuadro No. 4**COOPERATIVAS FINANCIERAS EN ECUADOR**

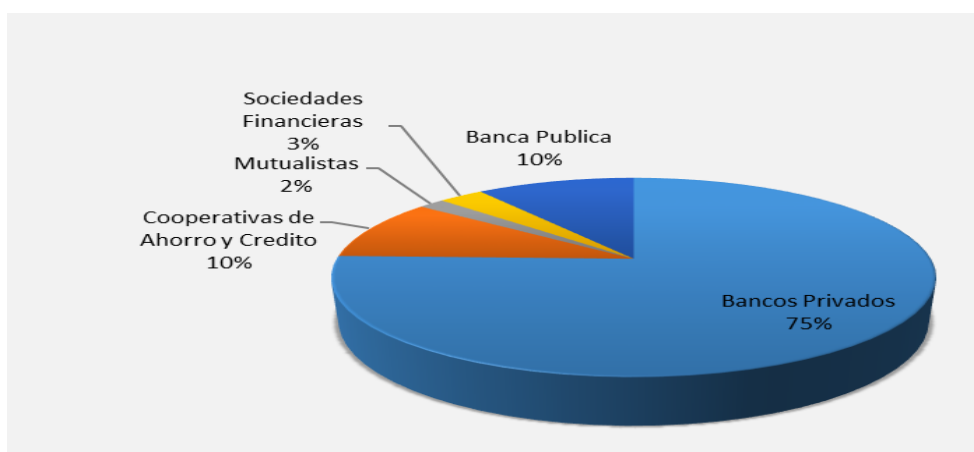
1	Jardín Azuayo
2	29 de Octubre
3	San Francisco
4	Juventud Ecuatoriana Progresista
5	CACPECO
6	Alianza del Valle
7	OSCUS
8	COOPROGRESO
9	El Sagrario
10	Tulcán
11	23 de Julio
12	Riobamba
13	Atuntaqui
14	Mego
15	Pablo Muñoz Vega
16	Cacpe Biblian
17	Andalucia
18	Cámara de Comercio de Ambato
19	Cacpe Pastaza
20	Chone LTDA
21	San José
22	CODESARROLLO
23	15 de Abril
24	Comercio
25	San Francisco de Asís
26	Calceta
27	Santa Rosa
28	Cotocollao
29	Cacpe Loja
30	Padre Julián Lorente
31	Guaranda
32	Mushuc Runa
33	Construcción Comercio y Producción
34	La Dolorosa
35	11 de Junio
36	Santa Ana
37	9 de Octubre
38	COOPAD
39	San Pedro de Taboada

Fuente: (Naranjo, 2013)**Elaborado por:** Ma. Belén Cartagenova Unda

Se indica mediante gráficos cual es la participación del sector privado y público dentro del sistema bancario ecuatoriano, expresado en total de depósitos y créditos en el año 2013.

Gráfico No. 1

DEPÓSITOS TOTALES DEL SISTEMA FINANCIERO
AÑO 2013

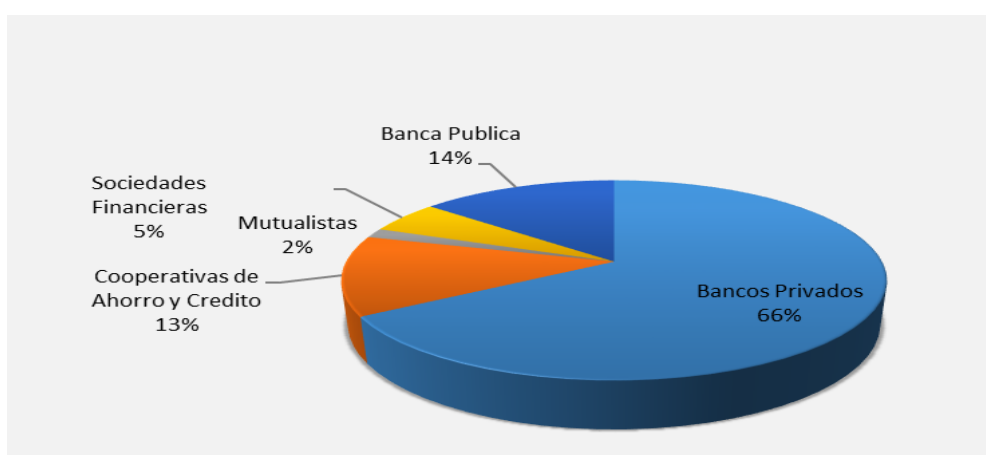


Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

Gráfico No. 2

CRÉDITOS TOTALES DEL SISTEMA FINANCIERO
AÑO 2013



Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

1.3.3 Instituciones del Servicio Financiero

1.3.3.1 Casas de Cambio

En Ecuador las casas de cambio son compañías anónimas de servicios financieros, las cuales realizan operaciones de compra venta en el mercado financiero, estas compañías se rigen bajo la Superintendencia de Bancos y Seguros.

1.3.3.2 Compañías Emisoras o Administradoras de Tarjetas de Crédito

La Superintendencia de Bancos y Seguros indica lo siguiente “Son sociedades anónimas que prestan servicios financieros, mediante la emisión, administración financiamiento o mercadeo de tarjetas de crédito, en moneda nacional o extranjera, con la autorización de la Superintendencia de Bancos” **(SBS, Constitución, Funcionamiento y las Operaciones de las Compañías Emisoras o Administradoras de Tarjetas de Crédito, 2012)**

1.3.3.3 Corporación de Garantías o Retrogarantías

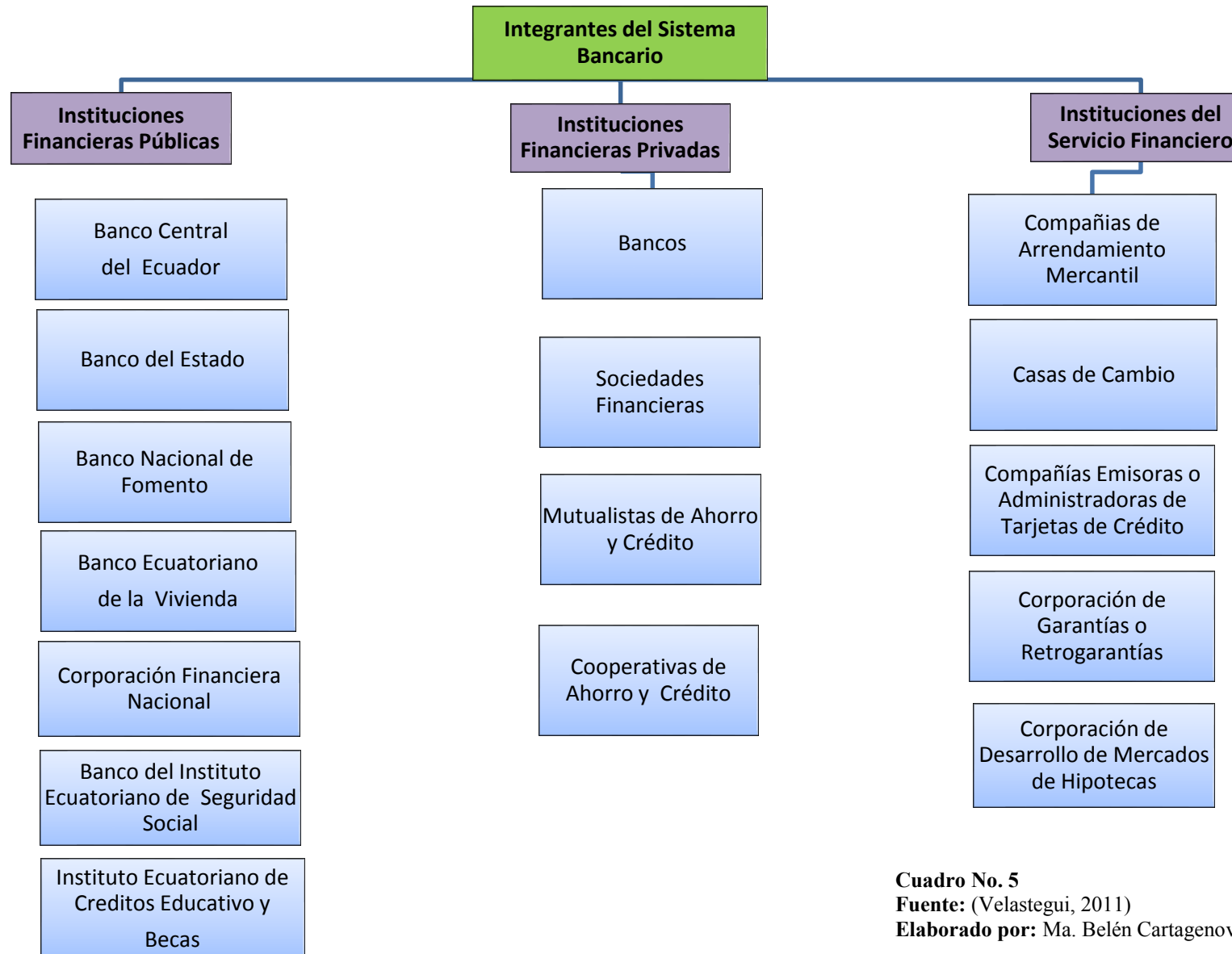
Mecanismo de servicio social sin fines de lucro, creado para pequeños empresarios que no cuentan con las garantías adecuadas o suficientes para operar dentro del sistema financiero ecuatoriano, regulado por la Superintendencia de Bancos y Seguros. **(Estrada, 1991).**

La Corporación de Desarrollo de Mercado de Hipotecas, Conocida como CTH, busca ampliar los recursos que provienen del sector de la vivienda y de todo aquello concerniente al mismo, además de actuar como fiduciaria en procesos de titularización.

1.3.3.4 Compañías de Arrendamiento Mercantil.

Son varias las instituciones que pueden realizar arrendamiento mercantil, tenemos a los bancos, sociedades financieras, mutualistas y la Corporación Financiera Nacional, además de personas naturales o jurídicas, los últimos no están regulados por la SBS, se pondrá bajo arrendamiento mercantil todos los bienes muebles o inmuebles de propiedad de las instituciones antes mencionadas, que no tengan limitaciones de dominio. **(SBS, Constitución, Organización y Funcionamiento de las Compañías de Arrendamiento Mercantil, 1979)**

A continuación se resume a los Integrantes de Sistema Bancario Ecuatoriano en un marco conceptual:

**Cuadro No. 5****Fuente:** (Velastegui, 2011)**Elaborado por:** Ma. Belén Cartagenova Unda

1.4 ÓRGANOS REGULADORES DEL SISTEMA BANCARIO ECUATORIANO

El Sistema Bancario Ecuatoriano, se rige por cuatro organismos que le permiten cumplir con la intermediación financiera, mediante normas y reglamentos necesarios para su correcto funcionamiento, uno de estos Órganos Reguladores ya fue explicado anteriormente, ya que se considera dentro de la clasificación de Entidades Públicas, este es el Banco Central del Ecuador; a continuación se describen los tres restantes:

1.4.1 Superintendencia de Bancos y Seguros

Gracias a la Misión Kemmerer, presidida por el Dr. Walter Kemmerer, el Ecuador entró en un proceso de cambio en el ramo bancario, donde se expidieron leyes que dieron lugar a la creación de instituciones que ayudarían a dar un giro a este sector y fue en el año de 1927 que se estableció la Superintendencia de Bancos y Seguros, encargada de supervisar las transacciones del sector bancario tanto público como privado, así como también de las compañías de seguros y reaseguros, de la mano con los reglamentos que el gobierno ha creado para que este organismo lleve a cabo sus funciones.

1.4.2 Junta Bancaria

Con el fin de cumplir sus funciones a cabalidad, la Superintendencia de Bancos y Seguros cuenta con una Junta Bancaria, conformada por el Gerente del Banco Central, el Superintendente, un miembro alterno designado para cada uno por el Presidente de la Republica y una quinta persona escogida por los miembros anteriormente mencionados, todos de nacionalidad ecuatoriana, con experiencia en el ámbito financiero, bancario y económico. Entre las funciones que desempeña la junta bancaria se pueden mencionar las siguientes:

- Formular la política de supervisión y control del sistema financiero
- Aprobar el presupuesto de la Superintendencia de Bancos
- Resolver los casos no contemplados en la ley **(SBS, Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, 2001)**

1.4.3 Superintendencia de Economía Popular y Solidaria

Entidad de supervisión y control de las entidades de la economía popular y solidaria, creada el 5 de junio de 2012, cuenta con personalidad jurídica de derecho público de autonomía administrativa y financiera, pretende lograr entre otras cosas el desarrollo, la estabilidad, solidez y correcto funcionamiento del sector económico popular y solidario, sus principales integrantes son asociaciones, cooperativas y organizaciones del sector comunitario. **(Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria, 2012)**

2. GESTIÓN DEL RIESGO EN UNA ENTIDAD BANCARIA

Debido a la complejidad de la administración de una Entidad Bancaria, se requiere que exista un manejo adecuado de los riesgos que podrían presentarse, actualmente existen varias técnicas que se utilizan para mitigar este riesgo, pese a que en algunos casos puede resultar costosa la administración del mismo los beneficios que trae consigo son considerables en comparación con las pérdidas que podrían presentarse.

2.1 NORMAS DE BASILEA

Las normas de Basilea son recomendaciones realizadas por el Comité de Basilea, fundado en 1975, sus miembros forman parte de los Bancos Centrales más influyentes del mundo, su finalidad es establecer las condiciones mínimas que una entidad bancaria debe poseer para mantenerse solvente y estable.

Estas normas buscan determinar un porcentaje fijo del capital que le hará frente a los riesgos que la entidad asume según el tipo de actividad, actualmente existen tres acuerdos de Basilea, el último fue aprobado recientemente en el año 2013, estos acuerdos han sido un aporte importante para que los bancos aseguren su estabilidad en el mercado financiero.

2.1.1 Acuerdo de Basilea 1

El primer foro de Basilea fue instaurado en 1988, buscaba desde sus inicios promover la cooperación entre las instituciones bancarias, mejorando la forma en como los bancos manejaban sus operaciones, destaca entre las mejoras propuestas la de establecer un capital mínimo del 8% del total de los activos riesgosos, esto para fijar un límite de créditos que la entidad podía otorgar en base a su capital propio, la mejora entro en vigencia en el año de 1992 y permitió el fortalecimiento de la banca a nivel mundial.

2.1.2 Acuerdo de Basilea 2

Lamentablemente los lineamientos de Basilea 1, años después resultaban poco útiles, se requería ejecutar un cálculo más asertivo para establecer el porcentaje de capital mínimo, esta vez tomando en cuenta el riesgo crediticio. En esta ocasión contaron con la opinión de varias entidades del medio y llegando a un consenso se emitió la “Convergencia Internacional de Medidas y Normas de Capital y Marco Revisado” conocida como Basilea 2, la cual estableció una nueva estructura para considerar al respaldo patrimonial, basándose en tres pilares que se definen a continuación:

2.1.2.1 Pilar 1: Requisitos Mínimos de Capital

Los requisitos mínimos de capital son calculados, en base a los activos ponderados por riesgo, donde se evalúan tres tipos de riesgo: el de Mercado, que se mantiene sin variaciones, el Riesgo Operativo, resultado de un error en los procesos internos del Banco y finalmente el Riesgo Crediticio que puede medirse a través de, Probabilidad de Incumplimiento(PD), Pérdida en el Momento de Incumplimiento(LGD), y Exposición en el Momento del Incumplimiento, los dos primeros realizados por agencias de calificación externa; existen entidades que miden la exposición al riesgo crediticio con modelos internos basados en información propia de la entidad.

2.1.2.2 Pilar 2: Supervisión del Organismo Regulador

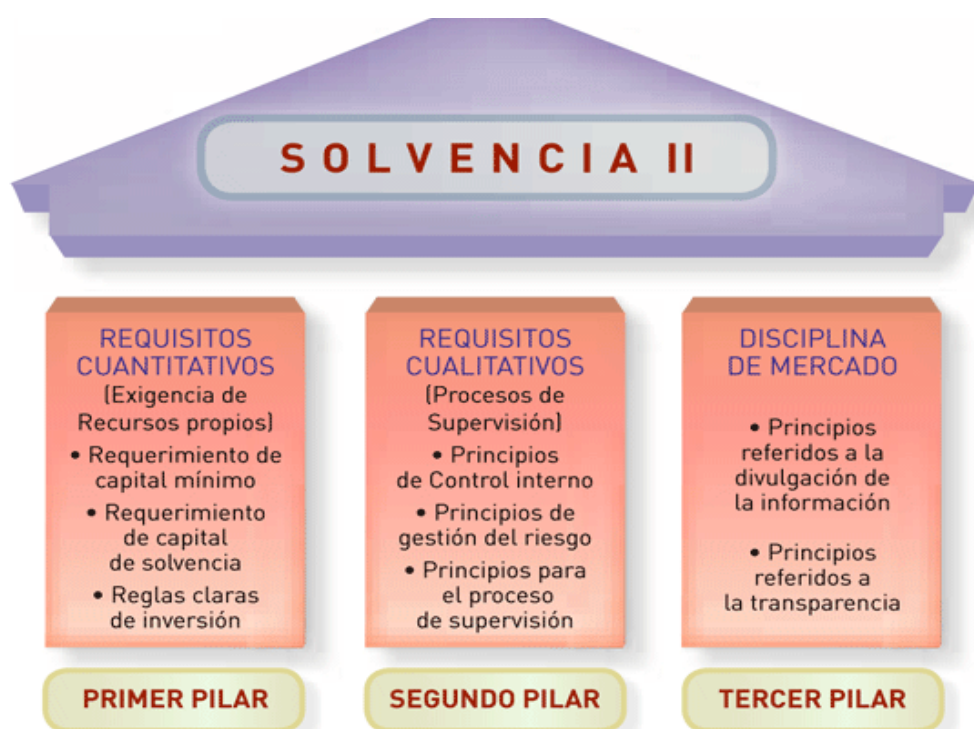
Promueve la implementación de procesos internos en las entidades bancarias para que exista una correcta evaluación del capital en función de los posibles riesgos, impulsando la comunicación entre el ente regulador y el banco, para identificar alertas tempranas que permitan mitigar los riesgos.

2.1.2.3 Pilar 3: Disciplina de mercado

Toda entidad bancaria debe mostrar su información de manera formal, indicando su posición y rendimientos financieros, con el objetivo de que otras participantes del mercado puedan evaluar el perfil de riesgo del banco.

Gráfico No. 3

TRES PILARES DE BASILEA II



Fuente: (Alonso, 2008)

Elaborado por: (Alonso, 2008)

2.1.3 Acuerdo de Basilea 3

Implementado en el año 2013, Basilea 3 contempla cambios en la forma como se manejaba y contralaba el riesgo bancario, de tal forma que los bancos puedan enfrentar posibles crisis económicas y mantenerse estables, una de las variantes es la acumulación de buffers o colchones financieros durante el período expansivo del ciclo económico, para que sean utilizados cuando esa etapa del ciclo concluya.

Se establece una regulación a nivel micropudencial es decir, monitorear a la entidad Bancaria de manera individual y a nivel macro prudencial que se relaciona con los riesgos sistémicos que puedan presentarse en el sector bancario.

2.2 DEFINICIÓN DE RIESGO BANCARIO

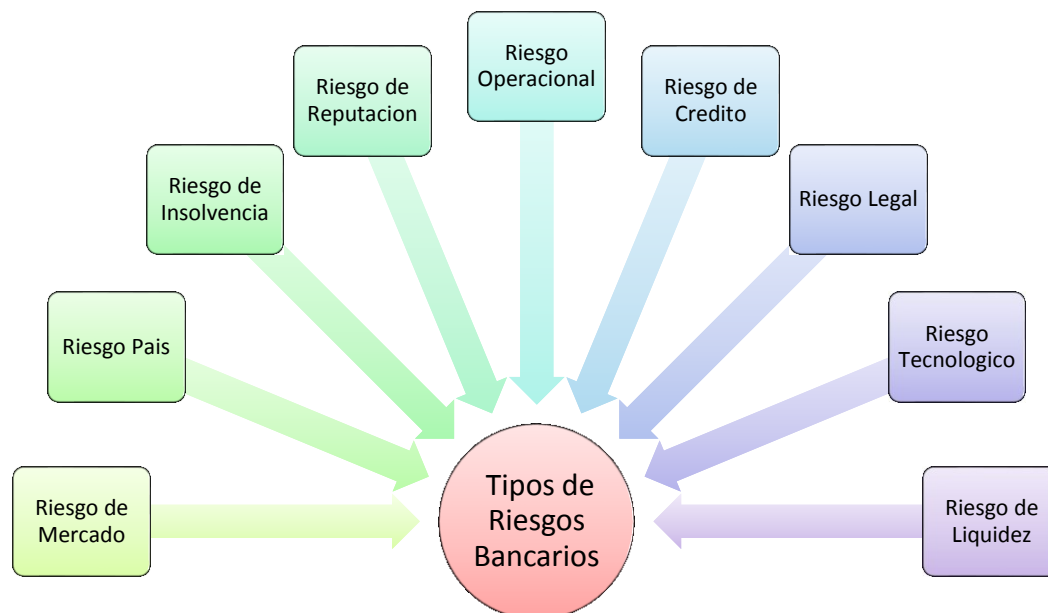
Se puede definir al riesgo bancario como todos aquellos riesgos que una institución bancaria pueda afrontar en la ejecución de sus actividades diarias, al ser en su mayoría recursos ajenos los que manejan los bancos deben estar en constante medición de sus riesgos para mantener un nivel de solvencia que les permita responder a todos sus clientes en caso de ser necesario.

2.3 TIPOS DE RIESGOS BANCARIOS

Además de los riesgos inherentes al giro del negocio existen otros riesgos que afectan a las entidades bancarias, los cuales se presentan en el siguiente esquema:

Cuadro No. 5

TIPOS DE RIESGOS BANCARIOS



Fuente: (Gonzalez, Sebastian y Lopez Pascual J, 2007)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

2.3.1 Riesgo de Mercado.

Riesgo que se origina por las variaciones de precios en los activos y pasivos financieros del mercado, estas fluctuaciones afectan al tipo de cambio, tipo de interés, al mercado de valores entre otros.

El riesgo de mercado se puede dividir en dos, el riesgo de **tipo de cambio**, el cual se refiere a la pérdida que un banco puede enfrentar a consecuencia de las fluctuaciones de la moneda local o extranjera y el riesgo de **tipo de interés**, que se refiere a la pérdida que un banco puede enfrentar a consecuencia de cambios en las tasas de interés del mercado.

2.3.2 Riesgo País

Este riesgo es diferente del riesgo comercial, se atribuye al Estado y a la probabilidad que un cliente no pueda asumir el pago de sus obligaciones, por barreras legales, normativa o tipo de cambio impuestos por el gobierno mandante.

2.3.3 Riesgo de Insolvencia

Relacionado con la capacidad de pago del cliente y su falta de recursos para hacerle frente a las obligaciones adquiridas con una entidad bancaria, debido a la situación financiera que está atravesando en ese momento.

2.3.4 Riesgo de Reputación

La confianza que proyecta una entidad bancaria es quizás uno de los puntos más importantes para que esta pueda mantenerse en el mercado, por ello cualquier publicidad mal intencionada puede ocasionarle disminución en la cartera de sus clientes lo que representa pérdidas monetarias a la entidad.

2.3.5 Riesgo Operacional

“El riesgo Operativo se define como la pérdida resultante de una falta de adecuación o fallo de los procesos, el personal y los sistemas internos o bien acontecimientos externos” (Basilea, 2004, p9)

2.3.6 Riesgo de Crédito

Tiene que ver con la posibilidad de que el banco presente pérdida, por clientes impagos quienes no han cumplido con las obligaciones contraídas con la entidad bancaria, el riesgo de crédito es el más común en los bancos ya que se asocia con los préstamos que la entidad otorga a sus clientes.

2.3.7 Riesgo Legal

Puede presentarse al momento de entablar una obligación financiera, por un contrato donde existan irregularidades o estructuración errónea, quedando este sin efecto lo que acaba en pérdida para la entidad ya que el cliente se deslinda de cualquier responsabilidad al momento de cancelar dicha obligación.

2.3.8 Riesgo Tecnológico

Posibilidad de que existan inconvenientes con el uso de la tecnología en la entidad bancaria, ya sea por problemas en el software o que este se encuentre obsoleto, cualquier error en los sistemas operativos de un banco puede significar grandes pérdidas, o puede dar lugar a fraudes tecnológicos que afectarían considerablemente a la entidad.

2.3.9 Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez se refiere a la inestabilidad de una entidad bancaria, debido a la falta de Coordinación entre el vencimiento de sus activos y pasivos, a la falta de pago de sus clientes o por una excesiva inversión, por eso es importante un correcto análisis del flujo de caja de la entidad para evitar pérdidas significativas.

2.4 ADMINISTRACIÓN EFECTIVA DE RIESGOS

Conjunto de políticas y parámetros que determinan cual es el nivel aceptable de riesgo dentro de una entidad, basándose en tres aspectos, identificar los riesgos de mayor incidencia en el entorno, medir el nivel de ocurrencia, controlar y mantener un nivel de riesgo aceptable que finalmente permita mitigar el riesgo.

La administración efectiva de riesgos no pretende eliminarlos completamente, ya que esto es imposible, únicamente busca disminuir la exposición al mismo, optimizando los recursos disponibles, alineando la estrategia, tecnología, procesos internos y al personal de la entidad.

En el caso de los bancos es necesario que se realice un análisis de riesgo que permita a la entidad asegurar una cartera de clientes saludable, evitando mora y perdida a futuro, este análisis debe estar a cargo de un comité de crédito el cual siguiendo los procesos y controles creados por la administración de riesgos analice la situación de cada cliente y de cumplir con un perfil de riesgo aprobado se le otorgue el crédito que está solicitando.

En Ecuador el cálculo de los Activos ponderados por riesgo se basa en el Patrimonio Técnico, el cual permite establecer el valor máximo de activos riesgosos que una Entidad Bancaria puede manejar sin que esto afecte a su solvencia, de la siguiente manera:

Las instituciones financieras públicas o privadas, las compañías de arrendamiento mercantil, las compañías emisoras o administradoras de tarjetas de crédito y las subsidiarias o afiliadas al exterior, sobre la base de los estados financieros consolidados e individuales, están obligados a mantener un nivel mínimo de patrimonio técnico total equivalente al nueve por ciento (9%) de la suma total de los activos y contingentes ponderados por riesgo. **(SBS, Relación entre el Patrimonio Técnico Total y los Activos Contingentes Ponderados por Riesgo, 2001)**

3. EL CRÉDITO EN UNA ENTIDAD BANCARIA Y PRINCIPALES PARÁMETROS PARA SOLICITARLO EN ECUADOR

3.1 DEFINICIÓN DE CRÉDITO

Se puede definir como un contrato entre la entidad bancaria y su cliente, donde se entrega una cantidad de dinero a un plazo e interés pactado, el cual fue especificado previamente en dicho contrato, este deberá ser reembolsado al banco en el plazo acordado, una vez acreditado el dinero en la cuenta del cliente este tiene toda la potestad de usar el dinero de la manera que crea más conveniente.

Los créditos en su mayoría exigen un tipo de garantía que permita a la entidad asegurarse en el caso de que el crédito quedara impago, la garantía puede ser personal, donde el patrimonio de un tercero garantizará la operación, o garantía de tipo real, donde un bien mueble respaldará la operación (pignorada), o donde el bien inmueble será el que ampare la operación (hipotecaria).

3.2 LAS 5 C'S DE CRÉDITO

Cuando un cliente va a solicitar un crédito en una entidad bancaria se mide el riesgo de crédito de esta operación en función a ciertos factores que debe cumplir el cliente, conocidos como las C's de Crédito, Capital, Capacidad, Condiciones, Carácter y Colateral los que se detallan a continuación:

3.2.1 Capital

El capital se refiere a los activos que posee el sujeto de crédito, además de la fuente de ingresos con la que hará frente a la obligación de crédito, el cliente puede contar con inversiones, ahorros entre otros activos que podrían ayudar a pagar la futura obligación; en el caso de que surja complicaciones con su fuente de pago.

En el caso de empresas, o personas independientes se puede recurrir al análisis de los estados financieros para conocer cuál su situación financiera, o en el caso de personas naturales se podría evaluar las medianas de cuenta bancaria o si posee pólizas en algún banco.

3.2.2 Capacidad

Se refiere a la capacidad de pago que tiene el solicitante para poder cancelar el crédito que está solicitando, evaluando su nivel de endeudamiento vs su ingreso neto, se debe tener en cuenta la estabilidad de los ingresos del solicitante y en el caso de empresas se considera el crecimiento de la empresa y como se desarrolla en su mercado.

3.2.3 Condiciones

Se consideran como condiciones, a aquellas que forman parte del entorno del cliente tanto a nivel de país como en la actividad que tiene el cliente, para conocer los posibles riesgos a los que la entidad se enfrentará en el caso de que estas condiciones sean desfavorables.

3.2.4 Carácter

Esto se refiere a como es el cliente con respecto a su formación en valores, capacidad para honrar sus deudas, es decir las cualidades que tiene el solicitante.

Para poder evaluar este aspecto las entidades bancarias utilizan la información histórica del cliente dentro del Sistema financiero, a fin de conocer su comportamiento de pago, esto va a marcar cual es la tendencia de pago del cliente en este momento y a futuro, siempre y cuando no existan factores externos que cambien su comportamiento de pago.

3.2.5 Colateral

El colateral se utiliza en operaciones que serán respaldadas por una garantía ya sea esta de un bien mueble, inmueble o certificado de inversión. Esta garantía permite al banco asegurarse en caso de que el cliente quede impago, el valor del colateral debe analizarse y si este respalda otras operaciones se debe restar ese valor y considerar solo el saldo restante.

3.3 TIPOS DE CARTERA DE CRÉDITO EN UNA INSTITUCIÓN BANCARIA

“Para los efectos de clasificación de la cartera de las instituciones del sistema financiero, los créditos se dividirán en cuatro segmentos: comercial, consumo, vivienda y microcrédito,” (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011**)

3.3.1 Crédito Comercial o Productivo

Otorgado a personas naturales o jurídicas, quienes tengan necesidad de *capital de trabajo* entiéndase como compra de inventario, requerimiento temporal de fondos, o *capital para financiamiento*, compra de maquinaria, ampliación de capacidad instalada; es un crédito de corto plazo en su mayoría, el cual es cubierto con los ingresos percibidos por la actividad que se está financiando, ya sea con pagos parciales o un pago total al vencimiento de la operación.

“Los créditos comerciales se dividen en tres subsegmentos: corporativos, empresariales y a pequeñas y medianas empresas” (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011**)

3.3.1.1 Crédito comercial corporativo

Créditos comerciales, destinados a personas jurídicas con ingresos anuales mayores o iguales a 5 millones de dólares.

3.3.1.2 Crédito comercial empresarial

Créditos comerciales, destinados a personas naturales o jurídicas con ingresos anuales mayores o iguales a 1 millón de dólares y menores a 5 millones de dólares.

3.3.1.3 Crédito comercial PYMES

Créditos comerciales para pequeñas y medianas empresas, destinados a personas naturales o jurídicas con ingresos anuales mayores o iguales a 100 mil dólares y menores a 1 millón de dólares.

3.3.2 Crédito de Consumo

Otorgado a personas naturales para financiar cualquier necesidad de consumo, ya se está adquisición de bienes, pago de servicios, gastos de salud, educación, viajes, cancelación de obligaciones entre otras, siempre y cuando no tenga que ver con capital de trabajo, ni cualquier requerimiento que tenga que ver con financiar el giro de negocio del cliente.

Este crédito se otorga a corto plazo y su fuente de pago es el ingreso neto que posee el deudor, el pago se lo realiza con cancelaciones parciales.

3.3.3 Crédito de Vivienda

Son créditos otorgados a personas naturales para la compra, remodelación, ampliación y construcción de una vivienda, siempre que esta sea unifamiliar, estos créditos están amparados por una garantía hipotecaria, la cual quedara a favor de la entidad bancaria como respaldo de la operación, independientemente de la fuente de pago.

Estos créditos también financian la compra de terrenos si la adquisición es para la construcción de la vivienda de su usuario final; los créditos de vivienda se conceden a largo plazo y su forma de pago es con cancelaciones mensuales durante el plazo pactado.

3.3.4 Microcréditos

Es un crédito de cuantía baja (hasta 20 mil dólares) otorgado a personas naturales y jurídicas las que por su nivel de ingresos no cuenten con los recursos necesarios para poder crecer y expandir su negocio, el requisito es que mantengan un nivel de ventas anuales menores o iguales a 100 mil dólares.

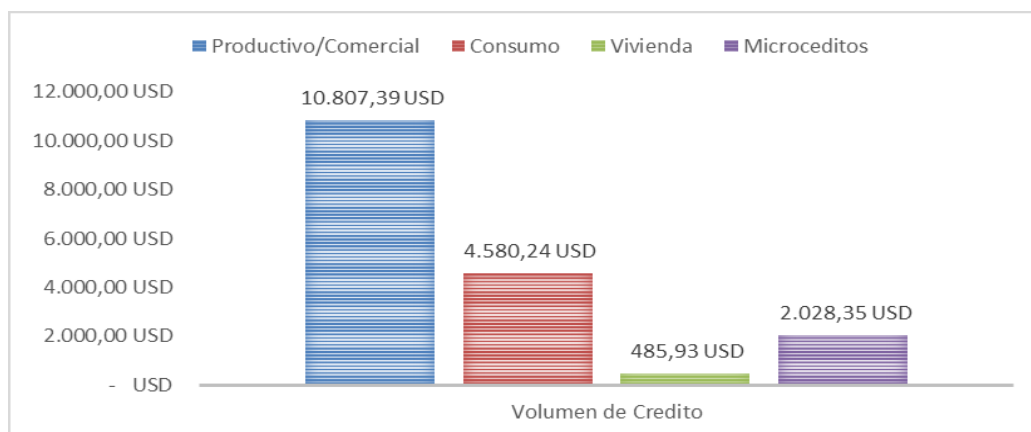
“El destino de los microcréditos es el financiamiento de producción, comercialización y servicios de sus clientes en pequeña escala.” (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011**)

Este crédito motiva a los pequeños empresarios y emprendedores a crecer en la actividad que desarrollan. Para acceder a estos créditos el cliente no debe tener más de 40 mil dólares en operaciones productivas incluyendo la que va a asumir.

A continuación se detalla la participación por cada tipo de crédito con respecto a la cartera total de las entidades bancarias, donde se evidencia que el crédito de mayor volumen en nuestro país es el comercial, esto debido a los montos que son otorgados a los clientes de este segmento.

Gráfico No. 4

**VOLUMEN DE CRÉDITOS POR TIPO EN EL SISTEMA FINANCIERO
PRIVADO (EXP. EN MILLONES DE DÓLARES), SIN BIESS
AÑO 2013**

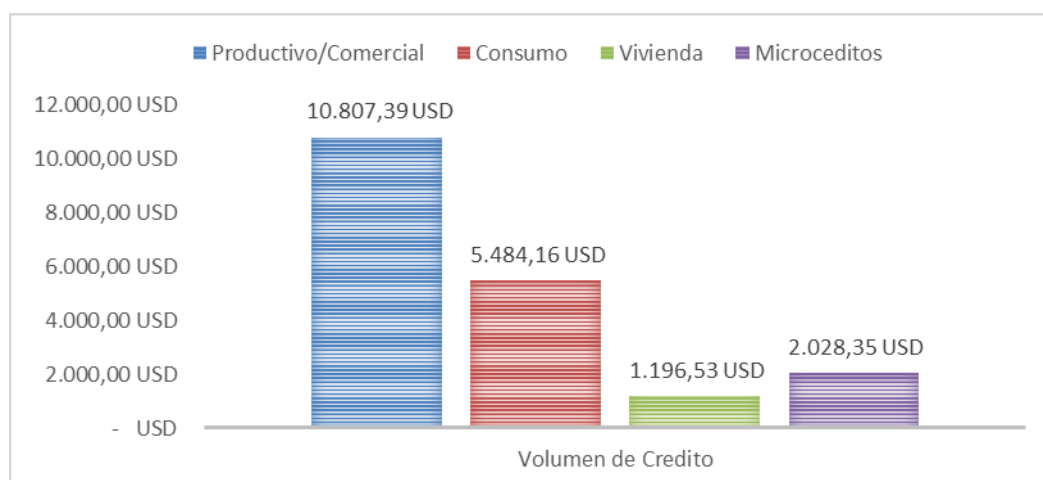


Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

Gráfico No. 5

**VOLUMEN DE CRÉDITO POR TIPO DE CRÉDITO DEL SISTEMA
FINANCIERO (EXPRESADO EN MILLONES DE DÓLARES), CON BIESS
AÑO 2013**



Fuente: (SBS, Estado de Situación del Sistema de Bancos Privados)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

En el Grafico No. 5 se puede observar el aumento que existe en los créditos de vivienda cuando se considera la participación del BIESS, el aumento es 2.46 veces en relación a la colocación de créditos de vivienda sin la participación de BIESS; también existe un aumento de volumen en los créditos de consumo, aunque no es tan significativo como el de vivienda; los créditos productivos y microcréditos no sufrieron variación ya que estos segmentos no son atendidos por el BIESS

3.4 FACTORES A EVALUAR PARA LA CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS

Existen diversos factores a evaluar para la consecución de un crédito, de manera general se describen aquellos que la Superintendencia de Bancos y Seguros considera indispensables, los mismos dependerán del tipo de crédito que el cliente está solicitando. Para la calificación se deben considerar tres factores: la capacidad de pago-situación financiera del deudor, experiencia de pago y entorno económico.

3.4.1 Capacidad de Pago y Situación Financiera del Deudor

Para identificar la estabilidad y predictibilidad de la fuente de pago que permitirá el reembolso del préstamo, se debe considerar lo siguiente:

Para *créditos comerciales*, análisis de: flujo de caja proyectado, estado de flujo de efectivo, liquidez, apalancamiento y rentabilidad de la empresa como factores cuantitativos y como factores cualitativos: administración, estructura organizacional, tamaño y dependencia del grupo económico y estructura accionaria. (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación**, 2011)

Para *créditos de consumo microcréditos y de vivienda*, estos créditos se deben evaluar en base a la política de cada institución para la determinación de capacidad de pago y estabilidad de su fuente de recursos, que proviene de salarios, honorarios, rentas, u otras fuentes de ingresos comprobadas por la institución. (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación**, 2011)

3.4.2 Experiencia de Pago

Evalúa el desempeño de pago del deudor, la voluntad de pago y su carácter o actitud frente a sus deudas, con información de la propia institución o la de burós de crédito. (SBS, **Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación**, 2011)

3.4.3 Entorno Económico

Considera los factores externos que podrían afectar la capacidad de pago del deudor tales como fluctuaciones en el mercado, industria o sector económico.

(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)

3.5 DOCUMENTACIÓN BÁSICA EN EL EXPEDIENTE DE UN CLIENTE

Las Instituciones Financieras deben mantener de manera obligatoria un expediente por cada cliente anexando la documentación que se indica a continuación:

3.5.1 Información Básica

Se refiere a un informe básico del cliente, suministra información acerca de la empresa, negocio o simplemente de la actividad que tenga el cliente. Otro documento que consta en información básica son las órdenes de operación documento con toda la información de otorgamiento del crédito, garantía, visto bueno de legal y la autorización para su procesamiento. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

3.5.2 Información Financiera

Se refiere a toda aquella documentación que valida la situación financiera del cliente, para el caso de *empresas*, estados financieros auditados de los últimos años, flujo de caja del último año, anexo de inventarios, cuentas por cobrar, proveedores; para el caso de *personas naturales*, declaraciones de impuesto a la renta, iva, estados de cuenta tarjetas de crédito. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

3.5.3 Formulario de aprobación de crédito

Este documento consta de la información referente a la aprobación: destino del crédito, monto, plazo, tasa, garantía, niveles de aprobación, revisión legal y desembolso de la operación. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

3.5.4 Memorando de la Unidad de Riesgos

Debe existir un documento donde se indique la opinión de esta unidad sobre la operación propuesta indicando el nivel de riesgo asociado a esta. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

3.5.5 Correspondencia

En el caso de existir alguna comunicación por escrito por parte del cliente este debe archivarla junto con la demás documentación. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

3.5.6 Avalúos

Se refiere a los informes de avalúo de las garantías constituidas a favor de la entidad, además de reportes de prendas e hipotecas.

3.5.7 Misceláneos

Consta de memorandos de visita a los clientes, además de referencias bancarias, comerciales y personales. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

A manera general, se expuso en los puntos anteriores los factores que se evalúan al momento de analizar una operación de crédito además de la documentación que el cliente debe presentar para solicitarlo, todo esto en base a la normativa de la Superintendencia de Bancos y Seguros, a continuación se describe los requisitos que la Entidad Financiera requiere para las operaciones de crédito que son analizadas en el segmento de Banca Personas, del cual se desprende el crédito de vivienda que es motivo de estudio de este trabajo de investigación.

3.6 BANCA DE PERSONAS

La Banca de personas se refiere a todas aquellos servicios que ofrecen los bancos, entiéndase estos como captación y financiamiento de recursos enfocados a atender las necesidades de las personas naturales.

3.7 PERFIL BÁSICO DEL SUJETO DE CRÉDITO EN LA ENTIDAD FINANCIERA

Existe un perfil básico de un sujeto de crédito, el cual debe cumplir para acceder a una operación crediticia en una entidad bancaria, los requisitos mínimos se explican a continuación.

3.7.1 Grupo Objetivo

El grupo objetivo son personas naturales, con actividad dependiente, independiente, Profesionales independientes, rentistas, jubilados y montepío.

3.7.2 Nacionalidad

Personas de nacionalidad ecuatoriana, o extranjeros residentes en Ecuador por más de un año, que tengan cedula de identidad ecuatoriana.

3.7.3 Edad

La edad mínima depende de la actividad del cliente, para personas dependientes desde 21 años de edad y para independientes 23 años.

La edad máxima de aplicación de un crédito es de 69 años 11 meses y 29 días, si el cliente supera la edad máxima deberá presentar un codeudor (no el cónyuge) que no supere los 65 años de edad.

3.7.4 Ingreso mínimo mensual

El cliente debe contar con un ingreso mínimo mensual equivalente al sueldo básico unificado, para el año 2014 es de 340, las personas que tenga ingresos inferiores al mínimo requerido no podrán aplicar a un crédito en banca personas.

3.7.5 Estabilidad Laboral

Dependientes, debe tener un año en empleo actual, si no cuenta con un año en la empresa deberá tener más de 91 en el trabajo actual y dos años en la empresa anterior.

Independientes, deben demostrar dos años en actividad económica que realiza, en el caso de taxistas deberán cumplir con tres años de antigüedad, para profesionales independientes mínimo un año.

3.7.6 Teléfono

Se requiere que el cliente, ya sea esta deudor o garante posea teléfono convencional en su domicilio y en su lugar de trabajo, de no contar con teléfono convencional en alguno de estos lugares deberá presentar un croquis que permita realizar la verificación física de los datos entregados por el cliente.

3.7.7 Referencias Personales

El cliente deberá indicar números telefónicos de personas que lo conozcan y puedan dar información sobre este, las referencias deben contar con teléfono convencional, ya sea de domicilio o trabajo, para el caso de independientes, deben indicar referencias comerciales con número convencional para validar la antigüedad de negocio del cliente.

3.8 DOCUMENTACIÓN BÁSICA PARA APLICAR A UN CRÉDITO EN LA ENTIDAD FINANCIERA

Existe documentación mandatoria para poder analizar la situación de un cliente, empezando por documentación básica para identificación del mismo, siguiendo con documentos de respaldo de ingresos y finalmente sustentos de respaldo patrimonial.

3.8.1 Documentos de Identificación

El cliente que desee aplicar a un crédito en cualquier entidad bancaria debe entregar copias nítidas de su cedula de identidad y papeleta de votación, en el caso de estar casado los mismos documentos para el cónyuge, de requerir garante de igual manera.

Al momento de dirigirse a la entidad bancaria deberá portar consigo los originales para que sean validados por el ejecutivo de negocios encargado de tramitar la operación de crédito.

3.8.2 Documento Solicitante

Es el documento de mayor importancia para la entidad bancaria, ya que este le permite conocer el tipo de crédito al que está aplicando, el plazo al que se solicita, destino de crédito, la actividad que realiza el cliente y si este tiene patrimonio; la solicitud debe firmarse por todos los intervinientes del crédito: deudor y cónyuge de ser el caso.

La solicitud de crédito no debe tener tachones o enmendaduras, la información y escritura debe ser lo más clara posible.

3.8.3 Información de Comportamiento Crediticio

La entidad bancaria necesita estar al tanto del historial de créditos del solicitante, saber si este cliente acostumbra a quedar en mora con otras instituciones e incluso detectar si se está endeudado por sobre su capacidad de pago; el comportamiento de crédito de un cliente se lo conoce en el país como “buro de crédito” que no es otra cosa que información del cliente con relación a los créditos que mantiene en el sistema financiero.

En Ecuador se Derogo la “Ley de Buros de Crédito e Información Crediticia”, ya que para muchos era considera una manera de discriminar a los clientes de una entidad bancaria, para la Asamblea Nacional esta información debe ser publica, se esperaba que para Marzo de 2014 se eliminaría completamente a los Buros de Crédito, pero hasta el momento estos operando.

3.8.4 Soporte de Ingresos

La documentación que respalda soporte de ingresos varía de acuerdo a la actividad que realiza el cliente, si el cónyuge posee actividad económica y desea que esta se considere para la medición de capacidad de pago deberá presentar la misma documentación. A continuación se indica cual es la documentación requerida por tipo de actividad:

Cientes Dependientes, deben presentar Rol de Pagos de los últimos tres meses, certificado de la empresa donde trabaja, ambos documentos deben tener sello y firma de responsabilidad del departamento de recursos humanos.

Cientes Independientes, deben presentar el Registro Único de Contribuyente (RUC), declaración mensual o semestral de IVA, si es transportista o taxista Certificado de la Cooperativa a la que presta Servicios de Carga y referencias comerciales acorde a la actividad que realiza.

Jubilados y Montepíos, deben adjuntar soporte de último pago, y carnet de jubilación o montepío.

Rentistas, si el cliente percibe ingresos por arriendos de inmuebles de su propiedad, debe presentar copia de contratos de arrendamiento inscritos en el Inquilinato o notariados, además del último pago del impuesto predial del inmueble.

3.8.5 Declaración de Impuesto a la Renta

Tanto clientes dependientes como independientes, deben presentar la declaración de impuesto a la renta de los últimos tres años, de no contar con este documento debe presentar una carta de exoneración.

3.8.6 Referencias Bancarias

El solicitante debe poseer por lo menos una cuenta bancaria ya sea de ahorros o corriente con una antigüedad mínima de 6 meses.

3.8.7 Soportes Patrimoniales

Se refiere a todo documento que indique propiedad sobre un bien, en el caso de un vehículo la copia de matrícula, en el caso de un inmueble deberá presentar el último pago del impuesto predial.

3.9 ACTIVIDADES NO PERMITIDAS EN LA APLICACIÓN DE CRÉDITOS SEGÚN LA POLÍTICA DE CRÉDITO DE LA ENTIDAD FINANCIERA

Existen actividades que los clientes de una entidad bancaria realizan pero que no son permitidas según políticas internas de esta entidad, las cuales se indican a continuación:

- Personal de empresas que no estén legalmente constituidas
- Tripulantes de empresas navieras o pesqueras, si estos no tienen afiliación al seguro social
- Negocios ambulantes o especulativos
- Jornaleros, trabajadores con pago semanal
- Agiotistas
- Empleados de empresas en liquidación

- Guardias de seguridad y guías penitenciarios
- Empleados contratados temporalmente
- Personas que trabajen en negocios que atenten a la moral publica
- Propietarios de juegos electrónicos
- Obreros y trabajadores de haciendas

4. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ECUADOR

4.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

Para conocer cuál es la situación de los créditos de vivienda en el país se debe analizar la situación del Sector Inmobiliario y de Construcción del Ecuador, que nos permita prever cuál será la demanda de estos créditos para los próximos años de acuerdo a la situación del mercado.

Al hablar sobre el sector Inmobiliario de Ecuador, se destaca el crecimiento que este sector ha experimentado en los últimos años gracias a la ayuda de inversión pública y privada. Para atender la creciente demanda inmobiliaria que existe en el país los constructores emprenden con más frecuencia proyectos inmobiliarios los cuales atienden a diferentes sectores: vivienda, comercio e infraestructura.

Según varios análisis realizados a este sector, la participación que ha tenido el BIESS (Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social) en el mercado inmobiliario, ha llegado a superar a la participación del sector privado en la colocación de créditos para la vivienda, esto se debe a que el BIESS ofrece un plazo mayor y una tasa de interés más conveniente que la de los bancos privados.

“A pesar del gran momento que experimenta el mercado inmobiliario existe un déficit habitacional que asciende a 1.2 millones de unidades de vivienda y va en aumento cada año” (Redacción Q. , 2012)

4.1.1 Análisis FODA del sector inmobiliario del país

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> • El sector Inmobiliario ha experimentado un crecimiento significativo en los últimos años. • Los proyectos inmobiliarios están destinados a satisfacer la demanda de varios sectores de la economía ecuatoriana, no únicamente a cubrir la demanda de los sectores más privilegiados. • El sector de la construcción ha tenido un aporte importante en la participación del PIB en nuestro país para el año 2013, fue uno de los sectores con mayor participación con el 10,6%. (Hidalgo, s.f.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Las constructoras están desarrollando una gran cantidad de proyectos inmobiliarios, los que son vendidos en su totalidad. • Tanto la Banca Privada como la Banca Publica especialmente con la participación del BIESS están proporcionando recursos a este sector para que se mantenga en crecimiento. • Existe una gran demanda inmobiliaria en todos los rincones del país, esperando ser satisfecha. • Las remesas de los migrantes destinadas a la compra de una vivienda se ha incrementado en los últimos años.

<ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo de la Cadena Productiva, una persona que cuenta con vivienda propia tiene mayor autoestima y por ende será más productiva. • Las condiciones de pago están bajando, además del precio de ciertos proyectos inmobiliarios destinados a vivienda popular • El sector de la construcción genera gran cantidad de empleos ya que se desarrolla no solo el sector construcción sino también el sector de infraestructura (electricidad, carpintería, minería, plomería, transporte etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Asignación presupuestaria del Gobierno a los sectores sociales ha ido en aumento especialmente la asignación de recursos para financiamiento de adquisición y mejoramiento de la vivienda de las personas de bajos recursos. • Aumento del Bono de la Vivienda, a 6000 usd.
--	--

DEBILIDADES	AMENAZAS
<ul style="list-style-type: none"> • Existe una gran demanda insatisfecha según datos del INEC, 1.2 millones de viviendas. • La gran cantidad de trámites, impuestos y temas administrativos en los que debe incurrir una persona para la compra y venta de inmuebles. • Sobreoferta de vivienda en ciertos sectores del país. • La mayor parte de los recursos destinados a este sector provienen de la inversión pública, es decir depende gran parte de que el gobierno cuente siempre con recursos para seguir inyectando capital a este sector. 	<ul style="list-style-type: none"> • El aumento de precios en los materiales de construcción, aumentan el precio final del m2 de un inmueble • Incremento del precio de los terrenos sin ninguna justificación. • Posibilidad de una Burbuja Inmobiliaria, si no se controlan ciertos parámetros a tiempo. • Debido a que se está otorgando créditos a personas con escasez de recursos podría existir un efecto contraproducente dando como resultado clientes que no puedan cancelar las cuotas de su vivienda.

4.2 ANÁLISIS DEL DESARROLLO INMOBILIARIO EN QUITO Y GUAYAQUIL CIUDADES DE MAYOR ADELANTO URBANO EN ECUADOR

El adelanto inmobiliario ha permitido al país desarrollarse en diversos sectores, el más significativo el sector de la construcción el cual es considerado la columna vertebral de la economía ecuatoriana de los últimos años. Pese a la gran oferta de créditos para la vivienda, la demanda del país no ha podido ser satisfecha por completo, incluso las proyecciones indican que para el año 2015 esta demanda insatisfecha aumentará.

Entre las ciudades con mayor déficit de vivienda tenemos a Quito, Guayaquil, Cuenca, y Machala gran parte del déficit se relaciona con el material de construcción de las viviendas que para el caso de la costa es de caña mientras que en la sierra es de adobe, materiales que sufren mayor afectación cuando existen condiciones climáticas adversas. Otro factor incidente en el déficit de vivienda es el gran crecimiento urbano que han tenido las principales ciudades del país, Quito y Guayaquil.

A continuación se presenta un análisis de la oferta y demanda que existe en el sector inmobiliario en las ciudades de Quito y Guayaquil consideradas las más desarrolladas a nivel urbano.

4.2.1 Análisis de Oferta y Demanda de la ciudad de Quito

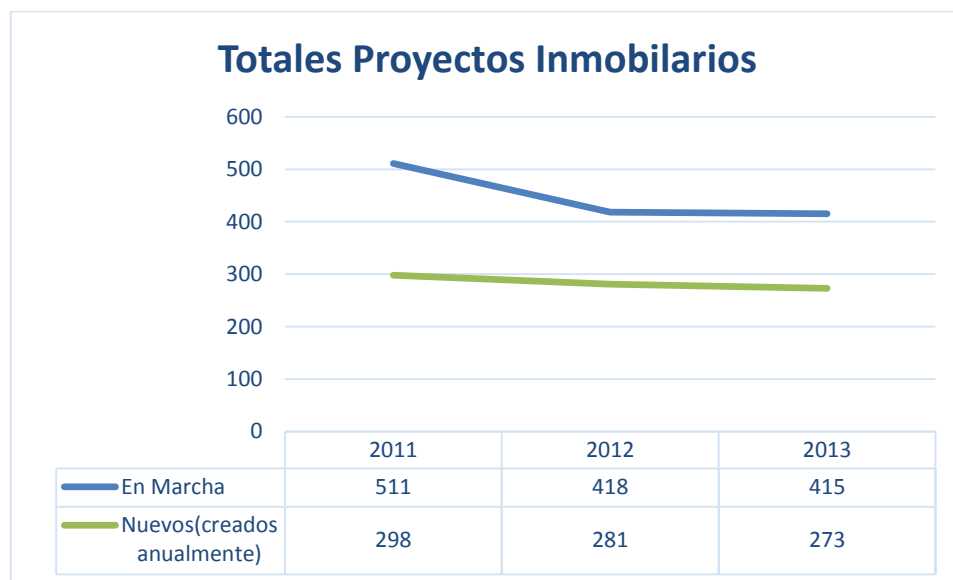
Siguiendo la tonalidad de Análisis del Sector Inmobiliario en el país, Quito es una ciudad donde se evidencia el crecimiento inmobiliario a gran escala, existen sectores de gran plusvalía, así como también viviendas de precios más accesibles, todo dependerá del valor del m² del sector.

4.2.1.1 Oferta de Proyectos Inmobiliarios en la ciudad de Quito.

La ejecución de un proyecto inmobiliario en la ciudad de Quito tiene un gran porcentaje de rentabilidad, es por ello que existe una gran cantidad de constructoras nuevas en el mercado las cuales buscan principalmente obtener grandes ganancias satisfaciendo una parte de la gran demanda de la ciudad.

Los proyectos inmobiliarios disponibles se concentran en varias zonas, especialmente en la zona norte de la ciudad con la construcción de departamentos, mientras que en las zonas de Calderón, Cumbayá, Tumbaco, Valle de los Chillos prevalece la construcción de casas y en la zona Sur existe tanto oferta de casas como departamentos. **(Redacción, 2013).**

Quito cuenta actualmente con 688 proyectos de los cuales el 57% corresponde a proyectos en construcción, el 42% a proyectos en planos y el 1% a proyectos que se están considerando realizar. **(Romo, 2014)**

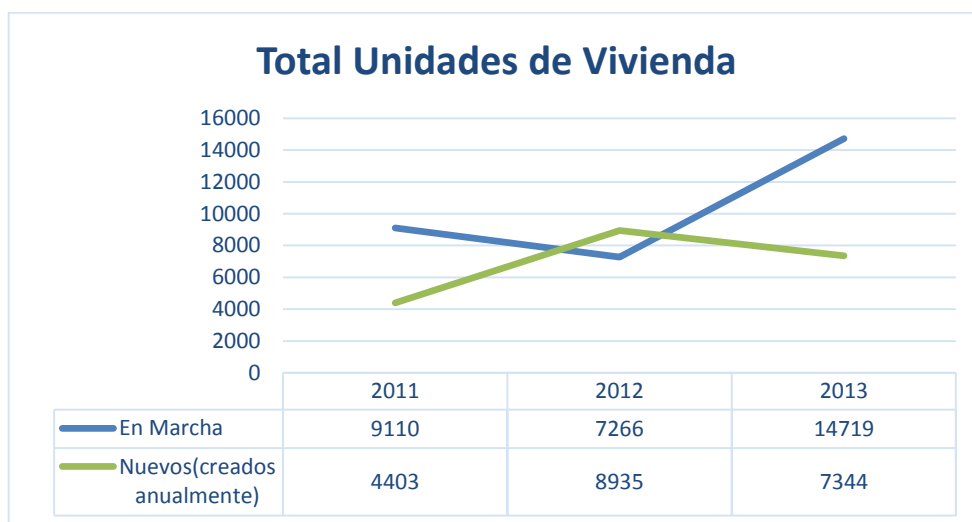
Gráfico No. 6**PROYECTOS INMOBILIARIOS CON VIVIENDAS****DISPONIBLES****QUITO (2011-2013)****Fuente:** (Romo, 2014)**Elaborado por:** Ma. Belén Cartagenova Unda

El Gráfico No. 6 indica la disminución de la construcción de proyectos de vivienda desde el año 2011, esto se debe a que existen aún gran cantidad de proyectos que no se han vendido en su totalidad y corresponden a años anteriores, la causa principal es el precio elevado del m².

En el caso de la oferta de vivienda en términos unitarios, la tendencia es diferente ya que presenta un porcentaje de crecimiento elevado, principalmente para el año 2013, la explicación es que han existido proyectos inmobiliarios que ofertan una gran cantidad de unidades de vivienda en la zona sur de Quito; el tipo de viviendas que han contribuido a este aumento corresponden a viviendas para personas con escasos recursos.

Gráfico No. 7

UNIDADES DE VIVIENDA CON VIVIENDAS DISPONIBLES, QUITO (2011-2013)



Fuente: (Romo, 2014)

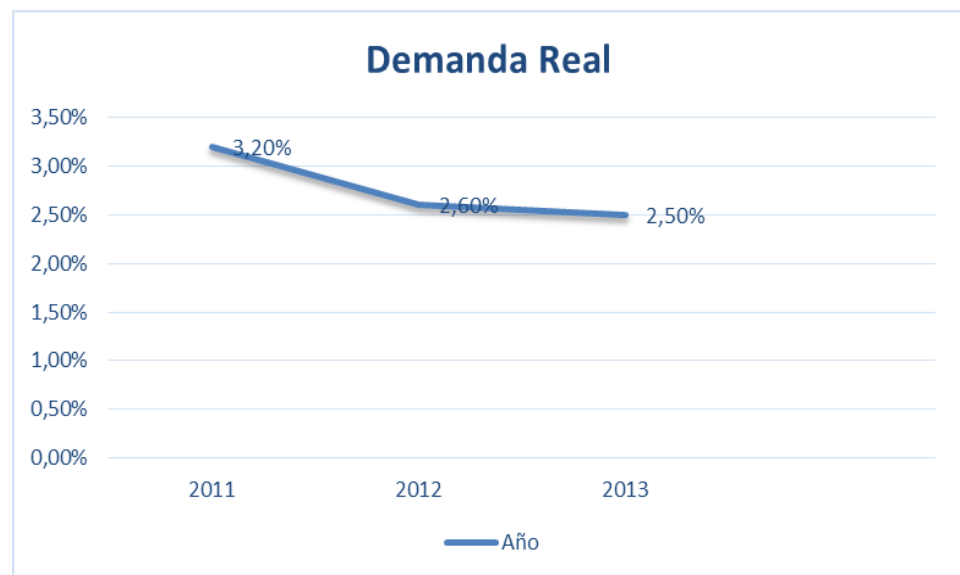
Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

4.2.1.2 Demanda del Sector Inmobiliario de la ciudad de Quito

La demanda inmobiliaria en la ciudad de Quito es numerosa y depende del nivel de ingresos, esta varía dependiendo del sector; del total de unidades de vivienda el 30% de estas se encuentran disponibles aún para la venta, es decir el 70% ya fueron negociados, lo que permite corroborar que existe una gran demanda de vivienda en la ciudad. Pese a esto la demanda real se ha mantenido sin variaciones significativas en los últimos dos años, una causa puede ser las trabas que pueden presentarse al momento de aplicar a un crédito de vivienda.

Gráfico No. 8

DEMANDA REAL DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE QUITO



Fuente: (Romo, 2014)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagena Unda

4.2.2 Análisis de Oferta y Demanda de la ciudad de Guayaquil

Guayaquil es la segunda ciudad con gran oferta y demanda inmobiliaria, aunque la oferta de proyectos inmobiliarios es menor que en la ciudad de Quito la demanda real es mayor en comparación con la capital, esto corresponde a que los proyectos inmobiliarios poseen una gran extensión de terreno y por ende se construyen más unidades de vivienda, ya que esta ciudad posee mayor espacio de construcción disponible además se venden con mayor rapidez los proyectos.

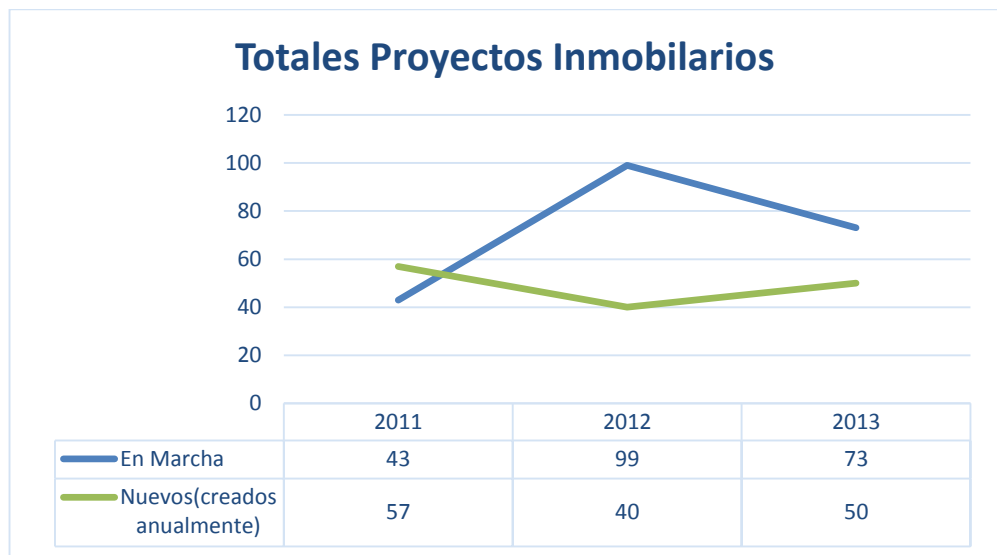
4.2.2.1 Oferta inmobiliaria en la Ciudad de Guayaquil

La ciudad de Guayaquil presenta un total de 123 proyectos inmobiliarios en 2013, la competencia es menor por tal motivo los proyectos se venden prácticamente en planos.

La mayoría de estos proyectos se ubican en Samborondón-Daule que representa el 31%, zona centro norte el 15% en la zona Norte el 14% y el 30% restante se distribuye en las zonas Periféricas y el Centro de la ciudad. La particularidad es que en Guayaquil existe un 95% de oferta de casas y solo un 5% de departamentos. **(Romo, 2014)**

Gráfico No. 9

**PROYECTOS INMOBILIARIOS CON VIVIENDAS
DISPONIBLES,
GUAYAQUIL (2011-2013)**



Fuente: (Romo, 2014)

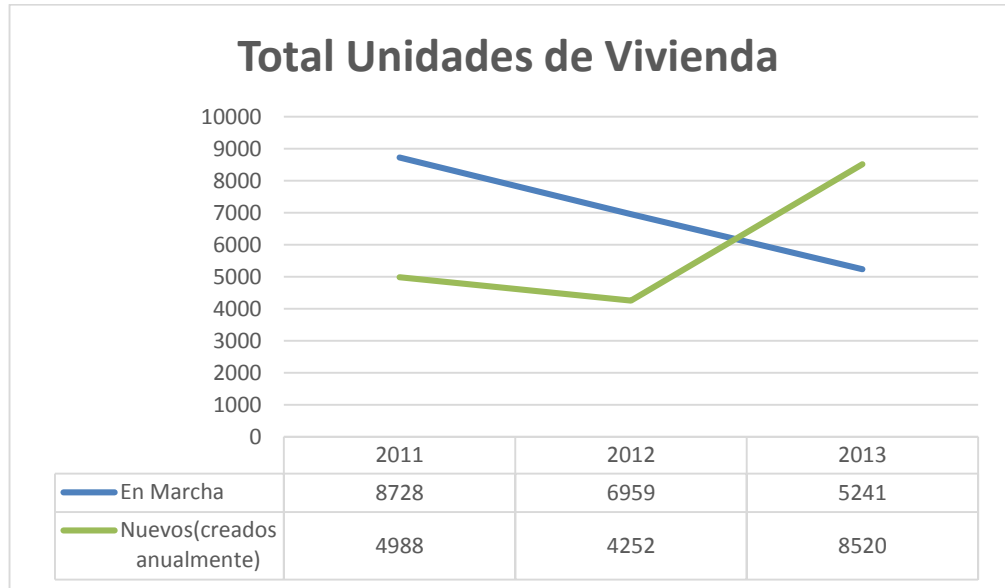
Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

La tendencia de decrecimiento de proyectos inmobiliarios se mantiene, en el caso de Guayaquil la causa para no iniciar nuevos proyectos es que los existentes abarcan una gran cantidad de viviendas y no es necesario emprender nuevos por el momento.

De la misma manera la oferta de unidades de vivienda presentan la misma tendencia que en la ciudad de Quito, es decir esta va en aumento, la vivienda social representa el 6% de la oferta total lo que indica que la mayor parte de las unidades de vivienda están destinadas a nivel socio económico medio alto.

Gráfico No. 10

**UNIDADES DE VIVIENDA CON VIVIENDAS DISPONIBLES,
GUAYAQUIL (2011-2013)**



Fuente: (Romo, 2014)

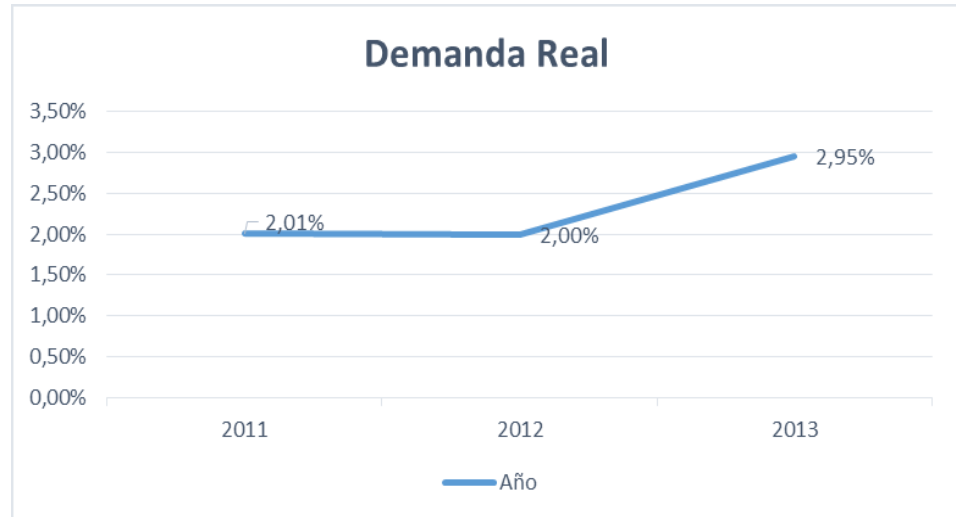
Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

4.2.2.2 Demanda del Sector Inmobiliario de la Ciudad de Guayaquil.

La ciudad de Guayaquil ha experimentado un crecimiento de su demanda real, pese a que no es un aumento considerable, se considera al 2013 como el año de mayor demanda de vivienda en esta ciudad, el tipo de vivienda que se demanda con mayor frecuencia es la de tipo social.

Gráfico No. 11

**DEMANDA REAL DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE
GUAYAQUIL**



Fuente: (Romo, 2014)

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

4.3 INSTITUCIONES PÚBLICAS QUE OFRECEN CRÉDITO DE VIVIENDA EN EL PAÍS

Existen entidades en el Ecuador que destinan sus recursos específicamente al sector de la vivienda, además de los bancos, cooperativas y mutualistas que manejan recursos privados, el país cuenta con entidades de inversión pública que destinan recursos para la vivienda a diferentes estratos de la población ecuatoriana.

Entre las entidades públicas tenemos al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV) y al Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), las cuales se amplían a continuación.

4.3.1 Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS)

Anteriormente los recursos destinados a préstamos de los afiliados se canalizaban a través del IESS, entidad que administra los aportes de la población económicamente activa del país, otorgando préstamos quirografarios e hipotecarios con tasas de interés bajas y para el caso de créditos de vivienda plazos más extensos que los que ofrecen las entidades bancarias privadas, pero a partir del 2009 se crea el BIESS, con la finalidad de que exista una entidad que fomente la inversión en varios sectores para generar empleos y contribuir con el aparato productivo del país.

Esta entidad ha tenido gran participación en el desarrollo del sector inmobiliario y de la construcción ya que está proporcionando gran parte de los recursos que estos sectores demandaban, una de las ventajas del BIESS es que ofrece créditos más convenientes para el bolsillo de los ecuatorianos, con tasas de interés menores a las del mercado y con plazo mucho más beneficiosos.

4.3.2 Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV)

Como se mencionó en el primer capítulo, el BEV busca satisfacer la demanda de vivienda de los sectores más vulnerables del país, se encarga de emprender proyectos de vivienda social alrededor del mismo, contando con los recursos tanto del sector público como privado, la finalidad es disminuir la demanda insatisfecha de vivienda social que existe actualmente.

4.3.3 Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI)

Tiene como misión, “Garantizar a la ciudadanía el acceso a un hábitat seguro y saludable a una vivienda digna y al espacio público integrador” **(MIDUVI, s.f.)**

El MIDUVI no solo ofrece bonos para la construcción de una vivienda digna sino que también se encarga de que exista un manejo adecuado de los servicios básicos de los lugares que requieren atención prioritaria, a fin de ofrecer a todos los ecuatorianos condiciones de habitabilidad digna y segura independientemente del sector del país donde se encuentren.

Esto lo realiza mediante implementación de políticas y reglamentos que regulen la forma en que se realizan los asentamientos de la población en el país, encargándose del fortalecimiento de los sistemas constructivos, controlando y evaluando de una manera técnica los proyectos de vivienda social, gracias a la cooperación tanto gubernamental como del sector privado.

5. PROPUESTA DE UN MODELO DE REFERENCIA QUE CONTRIBUYA A LA DECISIÓN DE APROBACIÓN DE UN CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA

Antes de realizar la descripción del *Modelo de Referencia*, es necesario definir los factores a considerarse para la evaluación de créditos de vivienda: primero se detalla los lineamientos básicos que el ente regulador pide cumplir a las Entidades para considerar la aprobación de la operación a un cliente y como segundo punto se explica aquellos parámetros que la Entidad Financiera en mención toma en cuenta para el análisis de un sujeto de crédito.

5.1 EL CRÉDITO DE VIVIENDA, BASADO EN LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO (SBS)

5.1.1 Definición

Crédito de vivienda, es aquel que se otorga a personas naturales para la adquisición construcción reparación y mejoramiento de la vivienda propia, respaldado por una garantía hipotecaria, la cual está directamente hipotecada a la entidad financiera, este crédito es otorgado al usuario final del inmueble, también puede financiar operaciones de compra de terreno siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia del cliente. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

5.1.2 Calificación de un crédito de Vivienda

En los créditos de vivienda, se debe considerar como límite máximo de exposición para el financiamiento aquellos dividendos o cuotas mensuales que no superen el 50% del ingreso neto mensual del deudor. Como ingreso neto mensual entiéndase ingreso mensual-gasto mensual-cuota mensual estimada que reporte el buró de crédito. **(SBS, Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación, 2011)**

5.1.3 Garantías

Existen varios tipos de garantías adecuadas que pueden otorgarse dependiendo de la operación que van a respaldar, se las clasifica en tres grandes grupos: Garantías constituidas en el país, Garantías constituidas en el exterior y Otras Garantías. **(SBS, Categorización y Valoración de Garantías Adecuadas, 2011)**

Para el caso de créditos de vivienda el tipo de garantía es una *hipoteca* sobre un bien inmueble, lo que no es otra cosa que un derecho que tiene la entidad bancaria sobre el inmueble para asegurar el cumplimiento de la operación de crédito. A este tipo de garantía se la ubica dentro de aquellas constituidas en el País, debe tener una vigencia por lo menos igual o mayor al plazo del crédito que está respaldando y como característica principal que esta se pueda enajenar.

5.1.3.1 Valoración de Garantías

Para valorar bienes aceptados como garantía, se debe tomar el valor comercial de bienes similares en el mercado, el valor de la garantía debe estar respaldado por un avalúo comercial realizado por un perito experto en la materia, que no forme parte de la entidad financiera y que no tengan ninguna relación con el dueño del bien a evaluarse. **(SBS, Categorización y Valoración de Garantías Adecuadas, 2011)**

La garantía debe cumplir con una cobertura no inferior al 140% con relación al monto que va a solicitar, esta garantía debe ser enajenada y por ningún motivo se pueden aprobar operaciones cuyo valor sea mayor al valor de la garantía.

Para obtener el valor comercial más cercano al mercado se descuentan los siguientes rubros del valor calculado: depreciación, obsolescencia, riesgo de fluctuación de precios y costos de comercialización. Para el caso de créditos de vivienda no se exigirá un avalúo anual, se realizara un re avalúo cuando la entidad financiera lo estime conveniente.

5.1.4 Perito Avaluador

“Podrán ser peritos evaluadores personas naturales o jurídicas, previamente calificadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros, que conozcan determinado arte u oficio relacionado con el bien que se va evaluar” (**SBS, Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores, 2001**)

Los peritos contratados por las instituciones financieras deben notificar inmediatamente a la Superintendencia de Bancos sobre esta contratación y este organismo que tiene toda la potestad de removerlos de su cargo de creerlo conveniente. En cuanto a los honorarios de los peritos se pactaran libremente entre las partes y su pago es responsabilidad de la entidad financiera quien puede trasladar parcial o totalmente dicho costo a su cliente.

Las personas calificadas para ejercer la función de peritos evaluadores están prohibidas de:

- Prestar sus servicios directamente a la entidad financiera, ya que esto afectaría su independencia.
- Delegar sus funciones como perito.
- Revelar contenidos del informe de avalúo.
- Mantener alguna relación con el dueño de la garantía a evaluarse.

“Los peritos evaluadores serán responsables del contenido total y parcial del avalúo, en este documento debe constar nombre, firma de cada uno de los técnicos que participaron en la valoración, los que compartirán la responsabilidad” **(SBS, Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores, 2001)**

5.2 PRINCIPALES PARÁMETROS DE ANÁLISIS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO DE VIVIENDA EN LA ENTIDAD FINANCIERA

Para la entidad financiera existen ciertos parámetros que deben cumplirse para poder otorgar a su cliente un crédito de vivienda con garantía hipotecaria, a continuación se los detalla:

Cuadro No. 6

PARÁMETROS DE ANÁLISIS DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

Parámetro a Evaluarse	Descripción
Destino de Crédito	Únicamente financia necesidades de vivienda tales como compra, ampliación, remodelación o construcción.
Perfil del Sujeto de Crédito	Se requiere el perfil básico de sujeto de crédito aprobado por la entidad financiera(ver pág. 50-51)
Garantía	Hipoteca de la vivienda a adquirir, con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> Vivienda unifamiliar, se acepta financiar vivienda con locales comerciales siempre que el valor de la vivienda corresponda al 60% del valor total del inmueble. La vivienda debe constar en un solo predio.
Porcentaje de Financiación Máximo con Hipoteca	El valor de la hipoteca puede financiar el 70% de la operación de crédito como máximo. <ul style="list-style-type: none"> Para vivienda nueva se calcula sobre el valor comercial del bien(valor de mercado) Para vivienda usada se calcula sobre el valor de realización(valor de comercialización en condiciones extremas)
Cobertura mínima de Garantías reales	Deberá tener una cobertura mínima de 140% en relación al monto solicitado.
Seguro	Debe poseer seguro de desgravamen tanto el deudor como el conyuge, además de seguro contra incendio y terremoto el cual estará endosado a favor de la entidad financiera.
Cuenta Bancaria	El cliente debe poseer cuenta corriente o de ahorros con una antigüedad mínima de seis meses en cualquier entidad del sistema financiero.
Capacidad de Pago	La capacidad de pago de un cliente se mide en base a la relación deuda/ingreso neto que no es otra cosa que todas las deudas que mantiene el cliente en el sistema financiero (incluida la cuota del préstamo que solicita) sobre el ingreso neto del cliente que depende de la actividad del mismo. Esta relación no debe superar el 40% de deuda sobre el ingreso neto según política de la entidad. <ul style="list-style-type: none"> Para clientes dependientes, el ingreso neto se refiere a todos los ingresos percibidos menos los descuentos de ley y aquellos descuentos que la empresa realiza a sus empleados. Para clientes independientes y profesionales independientes, el ingreso neto se refiere a la utilidad del negocio o actividad(ventas-costos de ventas-gastos administrativos) Para jubilados y montepío se considera como ingreso neto, al neto a pagar del rol de jubilaciones. Para rentistas se considerará el canon de arrendamiento de los contratos enviados.

Fuente: Información de la Entidad Financiera

Elaborado por: Ma. Belén Cartagenova Unda

5.3 DESCRIPCIÓN DEL MODELO DE REFERENCIA

Para la Entidad Financiera el otorgamiento de un crédito requiere de un análisis integral del cliente, los parámetros que se consideran se describieron en el punto anterior, pero además de los ya descritos, existen otros factores que podrían considerarse como fortalezas al momento de la aprobación de la solicitud de un cliente, tales como patrimonio, reciprocidad con la Institución Financiera, inversiones, historial crediticio, antigüedad de actividad económica, segmento del cliente entre otros.

5.3.1 Definición

El *Modelo de Referencia* pretende considerar aquellas fortalezas no contempladas y que podrían ayudar a clientes que no pueden acceder al crédito por no cumplir con el porcentaje de Capacidad de Pago y se encuentran dentro de un nivel de tolerancia donde estas fortalezas permitirían la aprobación del mismo.

Actualmente la Unidad de Análisis de la Entidad Financiera, basa su aprobación de Crédito Hipotecario de Vivienda en la evaluación de dos parámetros principalmente: capacidad de pago del cliente y cobertura de garantía, con la implementación de este modelo se busca ampliar los elementos de juicio que se consideran al momento de emitir una aprobación o negación de una solicitud de crédito.

5.3.2 Objetivo

Brindar al analista otros elementos de juicio al momento de evaluar una operación crediticia, con el fin de considerar todos los aspectos del cliente que podrían otorgarle una opinión favorable por parte del analista; aunque el cliente no cumpla con el parámetro de capacidad de pago, siempre y cuando se encuentre en el rango sugerido para considerarlo como aprobación. A continuación se detalla la estructura que tiene este Modelo de Referencia.

5.3.3 Primera parte, Evaluación de capacidad de pago y Cobertura de garantía

A manera de identificación de cada cliente se ha colocado un recuadro con los principales datos informativos tales como: Ciudad, Estado Civil, Actividad económica, Producto, Monto, Plazo y Tasa de la operación que solicita como se puede observar a continuación.

EVALUACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS				
Nombres y apellidos del solicitante	Diana Carolina Mendoza Ruiz		Tipo de trabajo	Independiente
Estado civil	Casada(o)		Actividad Deudor	ACTIVIDADES VETERINARIAS 935
Producto	Habitar Terreno		Actividad Conyuge	ARTICULOS HOGAR 604
Monto que solicita	\$ 567.000,00		Ciudad/Cantón/Provincia	Quito
Plazo	234	Meses	PLAZO PERMITIDO	
Tasa	10,75%		Cuota	\$ 5.798,83

Para clientes independientes y profesionales independientes, se evalúa su capacidad de pago en base a sus ventas, costos y gastos declarados de su actividad económica, sobre su endeudamiento, es decir cuotas que mantenga en el sistema financiero por concepto de préstamos a título personal, más la cuota de la nueva obligación que va a adquirir.

Si el cliente es accionista de más del 33,33% de una empresa se considerará ventas, costos y gastos en base al porcentaje de participación que posea el cliente y se llenará los datos en el *Modelo de Referencia* que corresponde a empresas que contiene exactamente la misma información sufriendo una variación en los ingresos y costos que se validan en función a datos de empresas.

En la imagen que se muestra a continuación se evidencia esta primera parte del análisis, además de la validación de ingresos y costos declarados, donde se compara la utilidad declarada por el cliente vs la utilidad según el Censo Económico por Actividad INEC 2013, donde se considera la utilidad promedio entre las dos, de esta manera no se considera ingresos que estén sobreestimados, ni tampoco ingresos por debajo de los datos del INEC.

EVALUACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS				
Nombres y apellidos del solicitante	Diana Carolina Mendoza Ruiz		Tipo de trabajo	Independiente
Estado civil	Casada(o)		Actividad Deudor	ACTIVIDADES VETERINARIAS 935
Producto	Habitlar Terreno		Actividad Conyuge	ARTICULOS HOGAR 604
Monto que solicita	\$ 67.000,00		Ciudad/Cantón/Provincia	Quito
Plazo	234	Meses	PLAZO PERMITIDO	
Tasa	10,75%		Cuota	\$ 685,22
INGRESOS/EGRESOS DEUDOR Y CONYUGE				

Ingresos / Egresos	Deudor	Conyuge
(+) Ventas mensuales	\$ 567,00	\$ 400,00
(-) Costo de ventas		\$ 56,00
(-) Gastos operacionales		
(-) Impuestos	\$ 68,04	\$ 41,28
(-) Gastos financieros		
Total egresos	\$ 68,04	\$ 97,28
Utilidad Declarada	\$ 498,96	\$ 302,72
VALIDACIÓN DE UTILIDAD DECLARADA		
Utilidad Real por Actividad	\$ 525,80	\$ 308,03
Diferencia con declarado	\$ 26,84	\$ 5,31
Utilidad Considerada	\$ 512,38	\$ 305,38
JUSTIFICACIÓN DE INGRESOS		
Mediana de Ctas.		\$ 780,00
Impto a la Renta/lvas.	\$ 670,00	
Otros.		
Total Justificativo	\$ 670,00	\$ 780,00
INGRESO CONSIDERADO	\$ 512,38	\$ 305,38

En el caso de los clientes dependientes, se analiza capacidad de pago en base a Rol de Pagos enviado, se considera el neto a pagar sobre las deudas que mantiene en el Sistema Financiero más la nueva cuota de la siguiente manera:

EVALUACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS			
Nombres y apellidos del solicitante	Diana Carolina Mendoza Ruiz	Tipo de trabajo	Dependiente
Estado civil	Soltera(o)	Actividad Deudor	COMERCIO AL POR MENOR DE CALZADO
Producto	Habitar Terreno	Actividad Conyuge	
Monto que solicita	\$ 67.000,00	Ciudad/Cantón/Provincia	Quito
Plazo	234 Meses	PLAZO PERMITIDO	
Tasa	10,75%	Cuota	\$ 685,22
INGRESOS/EGRESOS DEUDOR Y CONYUGE			

Ingresos fijos	\$ 1.500,00	\$ -	D E P E N D I E N T E
Sueldo	\$ 1.500,00		
Subsidio antigüedad			
Bonificación fija			
Fondos de reserva			
Ingresos variables	\$ -	\$ -	
Horas extras (70%)			
Comisiones (70%)			
Movilización (50%)			
Total ingresos	\$ 1.500,00	\$ -	
Egresos fijos	\$ 167,00	\$ -	
Aporte al IESS (9.45%)	\$ 167,00		
Impuesto a la renta			
Pensiones jubilares			
Egresos variables	\$ -	\$ -	
Otros egresos			
Préstamo quirografario			
Préstamos asociación			
Asociación de empleados			
Atención médica			
Total egresos	\$ 167,00	\$ -	
INGRESO CONSIDERADO	\$ 1.333,00	\$ -	

Para rentistas, se considera el canon de arrendamiento del contrato de alquiler, para jubilados y montepío se considera el neto a pagar; sobre las deudas que mantengan en el Sistema financiero.

O T R O S I N G R E S O S		
DESCRIPCION	Rentas	\$ 1.560,00
	Jubilación	
	Otros	
TOTAL OTROS INGRESOS		\$ 1.560,00

Inicialmente se evalúa la *Capacidad de Pago* que el cliente tiene para hacerle frente a la nueva obligación que va a adquirir. La entidad financiera tiene por política financiar a clientes que tengan hasta el 40% de deuda incluida la cuota de la nueva operación que se está tramitando en relación a su *ingreso neto*.

Cuota	\$	685,22
TOTAL INGRESOS NETOS DECLARADOS DEUDOR Y CONYUGE		\$ 2.305,72

ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			VALIDACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO
	Deudor	Conyuge	
Cuotas IFIs			DIN (RELACIÓN DEUDA/INGRESO) <div>33%</div> <div>Cumple</div>
Tarjetas de crédito		\$ 67,00	
Otras deudas declaradas			
TOTAL ENDEUDAMIENTO	\$ 67,00		

Para el análisis de *Garantía Hipotecaria* esta debe tener el 140% de cobertura en relación con el monto del préstamo solicitado y no puedo financiar más allá del 70% del valor del inmueble; además de cumplir con las condiciones de un inmueble para considerarse una garantía para la entidad.

Como se muestra en el siguiente gráfico el *Modelo* calcula automáticamente un valor referencial del bien inmueble que corresponderá al 140% del monto que está solicitando y el monto máximo que podría solicitar el cliente por el valor del inmueble

VALIDACIÓN DE GARANTÍA				
Monto garantía:	\$ 120.000,00	Tipo de garantía:	Vivienda Nueva	Valor referencial: Valor de Mercado
Mínimo requerido por cobertura de Garantía:	\$ 78.400,00	Monto máximo de financiamiento por Garantía:	\$ 84.000,00	Cumple

Como se puede evidenciar en los ejemplos anteriores en esta primera fase del *Modelo*, si la relación de deuda sobre ingreso es menor o igual a 40% y su garantía cumple con la cobertura del 140% existirá una aprobación automática de la operación de crédito.

TOTAL INGRESOS NETOS DECLARADOS DEUDOR Y CONYUGE				\$ 2.305,72
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			VALIDACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO	
	Deudor	Conyuge	DIN (RELACIÓN DEUDA/INGRESO)	
Cuotas IFIs			33%	
Tarjetas de crédito		\$ 67,00	Cumple	
Otras deudas declaradas				
TOTAL ENDEUDAMIENTO	\$ 67,00			
VALIDACIÓN DE GARANTÍA				
Monto garantía:	\$ 560.000,00	Tipo de garantía:	Vivienda Nueva	Valor referencial: Valor de Mercado
Mínimo requerido por cobertura de Garantía:	\$ 93.800,00	Monto máximo de financiamiento por Garantía:	\$ 392.000,00	Cumple
RESULTADO PARCIAL			APROBADO	

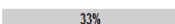
5.3.4 Segunda parte, Análisis de Fortalezas a considerar para la aprobación de una Operación de Crédito

En el caso de que no exista aprobación directa de la operación de Crédito, *el Modelo de Referencia* automáticamente arroja un resultado, el cual puede ser “NEGADO” o “REVISAR OTROS CRITERIOS”.

Cuando el resultado de la primera parte nos indica “NEGADO” esto puede deberse a dos causas: la primera cuando el cliente tiene una capacidad de pago por debajo del rango establecido para evaluar otros criterios y su garantía no cumple con la cobertura requerida para estos créditos, si no cumple estas dos condiciones la operación quedará negada y se visualiza de la siguiente forma:

TOTAL INGRESOS NETOS DECLARADOS DEUDOR Y CONYUGE				\$ 1.185,72	
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			VALIDACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO		
	Deudor	Conyuge	DIN		
Cuotas IFIs			(RELACIÓN DEUDA/INGRESO)		
Tarjetas de crédito		\$ 67,00	63%		
Otras deudas declaradas			No Cumple		
TOTAL ENDEUDAMIENTO	\$ 67,00				
VALIDACIÓN DE GARANTÍA					
Monto garantía	\$ 90.000,00	Tipo de garantía	Vivienda Nueva	Valor referencial	Valor de Mercado
Mínimo requerido por cobertura de Garantía	\$ 93.800,00	Monto máximo de financiamiento por Garantía	\$ 63.000,00	No cumple	
RESULTADO PARCIAL			NEGADO		

Como segundo motivo de negación tenemos al no cumplimiento de la cobertura de garantía, este factor es determinante al momento de evaluar estos créditos ya que si el cliente tiene capacidad de pago más su garantía no ofrece la cobertura requerida la operación queda automáticamente negada, pese a que este tenga capacidad de pago.

TOTAL INGRESOS NETOS DECLARADOS DEUDOR Y CONYUGE				\$ 2.305,72	
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO			VALIDACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO		
	Deudor	Conyuge	DIN (RELACIÓN DEUDA/INGRESO)  33% Cumple		
Cuotas IFIs					
Tarjetas de crédito		\$ 67,00			
Otras deudas declaradas					
TOTAL ENDEUDAMIENTO			\$ 67,00		
VALIDACIÓN DE GARANTÍA					
Monto garantía	\$ 90.000,00	Tipo de garantía	Vivienda Nueva	Valor referencial	Valor de Mercado
Mínimo requerido por cobertura de Garantía	\$ 93.800,00	Monto máximo de financiamiento por Garantía	\$ 63.000,00	No cumple	
RESULTADO PARCIAL			NEGADO		

Cuando el resultado nos indica “REVISAR OTROS CRITERIOS” se debe a que el cliente está dentro del rango establecido para evaluar otros criterios que podrían ayudar a la aprobación total o parcial del monto que ha solicitado. El rango se estableció en función a 1192 clientes a los cuales se les negó una operación de crédito pero tienen las fortalezas que contempla este *Modelo de Referencia* dándonos como resultado un rango dado por la deuda/ingreso entre **40,5%-43,4%**.

TOTAL INGRESOS NETOS DECLARADOS DEUDOR Y CONYUGE		\$ 1.738,72	
ENDEUDAMIENTO FINANCIERO		VALIDACIÓN DE CAPACIDAD DE PAGO	
	Deudor	Conyuge	
Cuotas IFIs	<input type="text"/>	<input type="text"/>	DIN
Tarjetas de crédito	<input type="text"/>	\$ 67,00	(RELACIÓN DEUDA/INGRESO)
Otras deudas declaradas	<input type="text"/>	<input type="text"/>	43%
TOTAL ENDEUDAMIENTO	\$ 67,00		Cumplimiento parcial
VALIDACIÓN DE GARANTÍA			
Monto garantía	\$ 98.000,00	Tipo de garantía	Vivienda Nueva
Mínimo requerido por cobertura de Garantía	\$ 93.800,00	Monto máximo de financiamiento por Garantía	\$ 68.600,00
		Valor referencial	Valor de Mercado
		Cumple	
RESULTADO PARCIAL		REVISAR OTROS CRITERIOS	

Entre los criterios considerados como fortalezas para la aprobación de la operación tenemos: Antigüedad laboral o del negocio, Segmento del Cliente, Calificación Buró de Crédito, Patrimonio y Reciprocidad con la Entidad Financiera. En el caso de que el cliente cumpla con todas estas fortalezas se le aprobará el 100% del monto solicitado, de cumplir con cuatro de los cinco criterios de igual manera se aprobará el 100%, en el caso de cumplir con un criterio se le otorgará el 80% del monto solicitado y así dependiendo del número de los criterios que cumpla se ha establecido un porcentaje de aprobación sobre el monto que solicitaba el cliente.

Ejemplo, MONTO SOLICITADO 123.000 USD

a) Cumpliendo todas las fortalezas:

RESULTADO PARCIAL		REVISAR OTROS CRITERIOS	
OTROS CRITERIOS			
DEUDOR	Antigüedad laboral (en años)	5	20%
	Calificación Buró	AA	20%
	Patrimonio mayor a USD 150.000,00	\$ 230.000,00	20%
	Segmento más conveniente	Pequeñas Empresas	20%
	Fondos en la Entidad Financiera	\$ 678,00	20%
			Calificación fortalezas 100%
RESULTADO GLOBAL		APROBADO	
MONTO APROBADO		\$ 123.000,00	

b) Cumpliendo 4 de 5 fortalezas

RESULTADO PARCIAL		REVISAR OTROS CRITERIOS	
OTROS CRITERIOS			
DEUDOR	Antigüedad laboral (en años)	5	20%
	Calificación Buró	A	0%
	Patrimonio mayor a USD 150.000,00	\$ 230.000,00	20%
	Segmento más conveniente	Pequeñas Empresas	20%
	Fondos en la Entidad Financiera	\$ 678,00	20%
			Calificación fortalezas 80%
RESULTADO GLOBAL		APROBADO	
MONTO APROBADO		\$ 123.000,00	

c) Cumpliendo una fortaleza

RESULTADO PARCIAL		REVISAR OTROS CRITERIOS	
OTROS CRITERIOS			
DEUDOR	Antigüedad laboral (en años)	2	0%
	Calificación Buró	A	0%
	Patrimonio mayor a USD 150.000,00	\$ 130.000,00	No cumple
	Segmento más conveniente	Pequeñas Empresas	20%
	Fondos en la Entidad Financiera	\$ 67,00	0%
			Calificación fortalezas 20%
RESULTADO GLOBAL		APROBADO	
MONTO APROBADO		\$ 98.400,00	

5.3.5 Resultados esperados de la Implementación del Modelo de Referencia

Gracias a la implementación del *Modelo de Referencia* se busca mejorar ciertos aspectos del proceso de concesión de un crédito Hipotecario de Vivienda los cuales se describen a continuación:

- 1.- Disminuir en por lo menos 20% los errores de validación de capacidad de pago por parte del Analista de Crédito.
- 2.- Mejorar el tiempo de respuesta al cliente sobre el trámite de aplicación de su crédito, ya que se eliminará el tiempo de apelación de la operación que comúnmente se realiza cuando el Ejecutivo de Negocios no está de acuerdo con la resolución emitida por el Analista.
- 3.- Proporcionar al Analista mayor cantidad de elementos de juicio para realizar su análisis de una manera reflexiva y no basarse en la aprobación únicamente por el cumplimiento de un porcentaje porque lamentablemente esto ocasiona que el Analista realice su aprobación de manera operativa.
- 4.- Mejorar la Calidad de la Cartera Hipotecaria de Vivienda, esto gracias a la validación de utilidad que el Modelo realiza, seleccionando la utilidad más acorde con la realidad del país, esto permitirá negar una operación de crédito donde los ingresos están sobreestimados y realmente el cliente no tiene capacidad para afrontar una nueva operación de crédito, lo que evitará a la Institución Financiera aprobar a un cliente que seguramente incurrirá en mora.

6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Una vez comprendido el entorno de las instituciones del Sistema Bancario Ecuatoriano, los posibles riesgos a los que se enfrentan estas entidades, la administración del mismo, los tipos de crédito que manejan los bancos, sus parámetros de aprobación, situación del mercado inmobiliario en las principales ciudades del país y con la elaboración de un *Modelo de Referencia* para la unidad de Análisis surgen varios pensamientos entorno al tema, los cuales culminado el trabajo de investigación resultan en conclusiones tanto a nivel general como específico del tema; además de algunas recomendaciones que podrían ser consideradas por parte de la Institución Financiera para mejorar el flujo del Análisis Crediticio.

6.1 CONCLUSIONES

- Las Instituciones Financieras Privadas, tienen el mayor porcentaje de participación tanto en depósitos como en colocaciones a nivel de todo el Sistema Financiero Nacional según datos oficiales otorgados por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

- La Administración efectiva de riesgos no busca eliminar todos los riesgos a los que está expuesta la Entidad Financiera, únicamente trata de disminuir la exposición que esta tiene hacia ellos, trabajando conjuntamente con todas las áreas que forman parte de la entidad.
- El crédito Comercial, cuenta con la mayor participación monetaria en el mercado financiero, con un total de 10,807.39 millones usd, al año 2013 mientras que el crédito de menor participación monetaria es el crédito de Vivienda con 1,196.53 millones usd incluida la participación del BIESS.
- El sector de la construcción ha tenido un aporte importante en la participación del PIB en nuestro país para el año 2013, fue uno de los sectores con mayor participación con el 10,6%.
- Existe una gran cantidad de demanda de vivienda insatisfecha según datos del INEC, 1.2 millones de viviendas en todo el país, y para los próximos años se espera que esta demanda insatisfecha aumente.
- Los Analistas de crédito de la Institución Financiera, están cometiendo errores al momento de la aprobación de un crédito ya que existen ciertos clientes con fortalezas importantes y que al no cumplir por 2 puntos porcentuales el indicador de capacidad de pago se les niega la operación cuando podría otorgárseles un valor menor, lo que implica pérdida de clientes potenciales.

- El Modelo de Referencia sugerido pretende entre otras cosas, otorgar al Analista de crédito elementos de juicio adicionales para realizar una correcta aprobación, evaluando al cliente de manera integral, dejando de lado el análisis mecánico de porcentajes para realizar un análisis más objetivo del mismo.

6.2 RECOMENDACIONES

- Para satisfacer la demanda insatisfecha de vivienda, es necesario que el Gobierno Nacional fomente con ayuda de inversión privada la creación de proyectos inmobiliarios para todos los sectores del país, sobre todo para aquellos más vulnerables garantizando una vivienda digna para cada familia ecuatoriana.
- La Superintendencia de Bancos y Seguros como ente regulador debe estandarizar los procesos de Análisis de Crédito de todas las entidades a su cargo ya que en varios aspectos se ha podido evidenciar que se deja a criterio de la Entidad Financiera y por este motivo aquellas entidades menos conservadoras no realizan un análisis crediticio minucioso ocasionando que su cartera de clientes se deteriore.
- A nivel interno de la Entidad Financiera, específicamente de la Unidad de Análisis sería importante fomentar en cada uno de los analistas una evaluación de riesgo a conciencia, percibiendo al cliente desde todos los ángulos posibles y dejar a un lado la valoración mecánica que se ha estado llevando y que no genera ningún valor agregado.

BIBLIOGRAFÍA

- 1.- Alonso, A. (2008). "Solvencia II, Para aseguradores". *Gerencia de Riesgos y Seguros*, 27.
- 2.- Basilea, 2. (2004). *Normas de Basilea 2*.
- 3.- BCE. (s.f.). *BANCO CENTRAL DEL ECUADOR*. Recuperado el 12 de 05 de 2014, de www.bce.fin.ec
- 4.- BdE. (s.f.). *BANCO DEL ESTADO*. Recuperado el 01 de 05 de 2014, de www.bancoestado.com
- 5.- BEV. (s.f.). *BANCO ECUATORIANO DE LA VIVIENDA*. Recuperado el 8 de 05 de 2014, de www.bev.fin.ec
- 6.- BIESS. (s.f.). *Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social*. Recuperado el 13 de 5 de 2014, de www.biess.fin.ec
- 7.- BNF. (s.f.). *BANCO NACIONAL DE FOMENTO*. Recuperado el 12 de 5 de 2014, de www.bnf.fin.ec
- 8.- Cazar, E. (2001). *El mercado internacional de Divisas*. Quito: Docutech UPS.
- 9.- CFN. (s.f.). *CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL*. Recuperado el 3 de 5 de 2014, de www.cfn.fin.ec
- 10.- Estrada, R. (18 de 01 de 1991). *Scribd*. Recuperado el 01 de 06 de 2014, de es.scribd.com/doc/199190181/Garantia-y-Retrogarantia
- 11.- Gonzalez, Sebastian y Lopez Pascual J. (2007). *Gestión Bancaria: Factores Claves en un Entorno Competitivo*. Mc Graw-Hill.
- 12.- Hidalgo, V. N. (2014 de 01 de 17). *Poderes Inteligencia Política*. Recuperado el 23 de 08 de 2014, de www.poderes.com.ec/2014/panorama-economico-del-ecuador-2013/
- 13.- IECE. (s.f.). *Instituto Ecuatoriano de Becas Educativas*. Recuperado el 18 de 5 de 2014, de www.institutobecas.gob.ec
- 14.- *La Gran enciclopedia de Economía*. (s.f.). Recuperado el 07 de 10 de 2014, de <http://www.economia48.com/spa/d/mercado-monetario/mercado-monetario.ht>
- 15.- MIDUVI. (s.f.). *Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda*. Recuperado el 27 de 08 de 2014, de www.habitatyvivienda.gob.ec/el-ministerio/
- 16.- Naranjo, O. A. (2013). *Análisis Financiero del Sistema de Cooperativas de Ahorro y Crédito*. Quito: Subdirección de Estudios de la Superintendencia de Bancos y Seguros.
- 17.- Redacción, G. (21 de 10 de 2013). 91% de Proyectos Inmobiliarios están en Quito, Guayaquil y Cuenca. *EL Universo*, págs. 14-15.
- 18.- Redacción, Q. (2012). "Quito Destapa Toda una Oferta Inmobiliaria". *Líderes*, 4-6.
- 19.- Romo, V. (2014). *Especial Inmobiliario*. Quito.

- 20.- SBS. (1979). Constitución, Organización y Funcionamiento de las Compañías de Arrendamiento Mercantil. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (págs. 30-33). Quito.
- 21.- SBS. (2001). *Codificación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero*.
- 22.- SBS. (2001). Normas para la Calificación y Registro de Peritos Avaluadores. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (págs. 510-511).
- 23.- SBS. (2001). Relación entre el Patrimonio Técnico Total y los Activos Contingentes Ponderados por Riesgo. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (pág. 111).
- 24.- SBS. (2011). Categorización y Valoración de Garantías Adecuadas. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (págs. 190-195).
- 25.- SBS. (2011). Elementos de la Calificación de Activos de Riesgo y Su Clasificación. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (pág. 159).
- 26.- SBS. (2012). Constitución, Funcionamiento y las Operaciones de las Compañías Emisoras o Administradoras de Tarjetas de Crédito. En *Normas Generales para la Aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero* (págs. 18-21).
- 27.- SBS. (s.f.). *Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador*. Recuperado el 29 de 10 de 2013, de www.sbs.gob.ec
- 28.- SEPS. (2 de 06 de 2012). Recuperado el 7 de 10 de 2014, de Superintendencia de la Economía Popular y Solidaria: <http://www.seps.gob.ec/>
- 29.- Velastegui, P. W. (14 de 06 de 2011). *SLIDESHARE*. Recuperado el 23 de 05 de 2014, de <http://es.slideshare.net/wilsonvelas/sistema-financiero-8306361>

ANEXOS

SOLIDEZ DEL SISTEMA BANCARIO ECUATORIANO

BANCO CAPITAL
SOCIALMENTE RESPONSABLE

Conscientes de la responsabilidad que tienen las Instituciones financieras con la sociedad, Banco Capital ha emprendido en varios proyectos en beneficio de la comunidad.

En el campo de la educación, desde el año 2011, ha venido apoyando a estudiantes que inician su carrera en la Universidad Católica con Sede en la ciudad de Ibarra, con la entrega de becas que contribuyan en la formación de profesionales que en el futuro serán agentes de desarrollo en el País.

En el tema ambiental y con el objetivo de brindar un mejor servicio a sus clientes, el Banco implementó el envío de estados de cuenta electrónicos, en el producto de cuenta corriente, reduciendo de manera importante el consumo de papel. Así mismo, a nivel interno de la Institución se están implementando campañas de ahorro y uso adecuado de recursos, así como proyectos de reciclaje que pretenden abarcar no solo a los colaboradores del Banco, sino a sus familiares y clientes.

Así mismo, el Banco ha venido apoyando a la Fundación Virgen de la Merced a través de la colaboración anual que se ha brindado para la realización de la Revista "Forjando caminos de amor", importante proyecto que va en beneficio de los niños y jóvenes con capacidades diferentes.

Durante este nuevo año, Banco Capital tiene previsto fomentar nuevos programas de Responsabilidad social apoyando importantes proyectos de carácter social donde sus colaboradores serán quienes participen activamente en beneficio de la comunidad.

Asociación de Bancos Privados del Ecuador

Avenida República de El Salvador
y Suecia, Edificio Delta 890, Piso 7
T: (593-2) 2466670 - 2466671 - 2466672
F: (593-2) 2466701 - 2466702
Quito - Ecuador

E-mail: abpe1@asobancos.org.ec

www.asobancos.org.ec

SOLIDEZ DEL SISTEMA
BANCARIO ECUATORIANO

El crecimiento de la economía ecuatoriana se ha dado en gran medida gracias al aporte de varios sectores productivos, entre los cuales se destaca el rol de la banca privada como agente dinamizador del sistema financiero nacional y en apoyo a estos sectores. Una vez pasada la crisis financiera de fin de siglo, la banca ha demostrado ser un aliado del emprendedor ecuatoriano.

Son varias las razones que dan fe del aporte de la banca al crecimiento del país, y que ésta se ha manejado de una forma responsable, eficiente, pero por sobre todas las cosas, innovadora. Como se verá más adelante en la entrevista, Rodrigo Mora explica cómo los bancos privados han realizado esfuerzos económicos importantes por avanzar en proyectos que brinden comodidad y seguridad a sus clientes, como son los relacionados con la banca electrónica, banca por internet, banca telefónica, corresponsales no bancarios, entre otros. Todos estos servicios se manejan con altos estándares relacionados con la seguridad de la información, lo cual ha permitido incluir un mayor número de ecuatorianos a la red de servicios financieros.

Por su parte, el nivel de solidez del sistema bancario privado se refleja en el crecimiento favorable de los niveles de capitalización, lo cual demuestra el compromiso que tienen los accionistas, al reinvertir las utilidades generadas durante cada ejercicio económico y también realizar aportes frescos de capital. Este compromiso de los accionistas ha sido retribuido con la confianza que el público demuestra en sus instituciones bancarias privadas.

La banca privada protege a sus clientes y al sistema financiero en general frente a cualquier posible amenaza externa en la economía. Es así que, a través de la administración de los riesgos se identifican aquellos elementos que podrían producir efectos negativos, de tal forma que las decisiones de negocio se toman en consideración de estos eventos. Para

salvaguardar los recursos del público y de los accionistas, se ejecutan justamente límites y políticas de riesgo que cada banco privado establece.

Cabe recalcar que el buen desempeño de la banca privada ha venido acompañada con el cumplimiento y acatamiento de más de 50 acciones regulatorias impulsadas por el Gobierno; sin embargo, garantizar la operación estable y sólida del sector ha sido una prioridad y se ha logrado gracias a varios recursos. El primer elemento que debe resaltarse es el adecuado manejo con el que se ha llevado a cabo el negocio bancario, que ha permitido mostrar que el sistema es sólido y solvente a pesar de que muchas de las acciones regulatorias afectaron de manera directa o indirecta a las utilidades de los bancos privados. Esto ha sido posible gracias a que la banca privada ha logrado un incremento en su eficiencia financiera y operativa, prueba de ello es que la relación entre activos productivos y pasivos con costo del sistema pasó de 137,7% en mayo del 2010 al 141,2% en mayo del 2014; así también la relación entre los gastos de operación y los activos de la banca privada disminuyó del 5,5% al 5,0%, entre las mismas fechas.

Es oportuno recordar un elemento conceptual clave y es que la rentabilidad garantiza la viabilidad de las entidades en el tiempo, pues ésta es una de las fuentes que permite incrementar el patrimonio a través de la reinversión de utilidades, es decir en la medida en que la rentabilidad sea sostenible existirán recursos para seguir capitalizando los bancos y fortaleciendo su solvencia.

La permanente innovación de los bancos privados en cuanto a productos y servicios financieros, que pone a disposición del público y mencionados anteriormente, también han contribuido a enfrentar los efectos adversos en la rentabilidad, derivados de las regulaciones impuestas que se encuentran en vigencia.

Continuar con la entrevista. Pg. 2.

RODRIGO MORA: "LOS DEPOSITANTES TAMBIÉN HAN LOGRADO OBSERVAR UN MANEJO PROFESIONAL DE LAS INSTITUCIONES BANCARIAS PRIVADAS"



¿Cuáles son los principales indicadores que reflejan la solvencia de la banca privada?

Uno de los indicadores claves es el que relaciona el Patrimonio Técnico Constituido (PTC) frente a los activos ponderados por riesgo. Este indicador, por disposición legal, no puede ser inferior al 9%. Al revisar las cifras publicadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros de los últimos cuatro años, se observa que éste se ha situado alrededor del 12%, lo que demuestra la suficiencia patrimonial de la banca privada ecuatoriana en términos generales. Cabe mencionar que este excedente de PTC además permite contar con recursos que sirven para soportar el crecimiento de nuevas operaciones relacionadas con el crédito, constitución de nuevas provisiones para cubrir el riesgo de incobrabilidad, así como también avanzar en el cumplimiento de los objetivos estratégicos trazados por las instituciones bancarias.

Otro índice que merece ser mencionado es el que mide la cobertura del patrimonio frente a los activos inmovilizados; estos últimos explicados fundamentalmente por la cartera de créditos que presenta un grado de incumplimiento de pago y los activos fijos. A mayo de 2010, presentó un valor igual a 291%, mientras que para mayo del presente año, se ubicó en 344%. Estos indicadores demuestran que el sistema ostenta una amplia y adecuada suficiencia patrimonial.

¿Cuál ha sido la trayectoria y cómo se encuentran los niveles de capitalización?

El nivel de capitalización a lo largo de los últimos años ha sido creciente, lo cual se puede evidenciar al mirar los índices de solvencia y suficiencia patrimonial, comentados anteriormente, pues es conveniente recordar que el principal componente del PTC es el capital pagado de los bancos privados. Lo mencionado se corrobora al observar las cifras publicadas por el organismo de control, en cuanto al índice de capitalización neto, que mide la necesidad de incrementar el capital al no considerar los ingresos extraordinarios y la carga de los activos improductivos: a mayo de 2010, este indicador se ubicó en 8,7%, en tanto que a mayo del año en curso, fue de 8,5%.

¿Considera usted que la banca privada se encuentra sólida a fin de enfrentar posibles shocks externos? ¿Por qué?

Definitivamente la banca privada cuenta con las herramientas suficientes para enfrentar shocks externos. Esto se basa en elementos como el nivel de solvencia que tienen los bancos, la amplia cobertura de la cartera problemática a través de las provisiones, la cual para mayo de 2014 se ubica en 206% para el sistema bancario privado; y, en forma particular, una potente herramienta cualitativa como es la gestión de riesgos que cada entidad lleva adelante.

¿La banca privada mantiene niveles de provisiones adecuadas que le permiten atender necesidades inmediatas?

El indicador de cobertura de la cartera de créditos problemática antes mencionado (206% a mayo del 2014) confirma que efectivamente la banca privada dispone de un nivel de provisiones favorable para atender las necesidades que se presentan en el transcurso del negocio bancario, pues dichas provisiones duplican el valor de la cartera de créditos que presenta cierta dificultad de pago. En forma complementaria, quisiera destacar que el índice de morosidad de la cartera total de la banca privada se ha mantenido en 3,2% en mayo de 2010 y de 2014, lo que también demuestra el carácter con el que se administra el negocio.

La banca privada ecuatoriana moderna ha demostrado ser conservadora y prudente a fin de garantizar los recursos de los depositantes, ¿cree usted que esa es la

única razón por la cual los depositantes han retomado confianza en ella?

A más de las razones mencionadas, los depositantes también han logrado observar un manejo profesional de las instituciones bancarias privadas, que se refleja justamente en los índices financieros mencionados. Así, también es indudable el fortalecimiento que se ha venido dando en cuanto a los diversos elementos que conforman el buen gobierno corporativo de las instituciones bancarias, la permanente capacitación, entre otros aspectos.

Es importante mencionar los importantes niveles en los indicadores de liquidez que presenta la banca privada, como elemento que coadyuva a la confianza de los depositantes. La cobertura de los 25 y 100 mayores depositantes se ubica en 197% y 130%, a mayo del 2014, respectivamente; en tanto que la relación entre los fondos disponibles frente a los depósitos de corto plazo es del 23,3% a la misma fecha, según lo publicado por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

El aporte al sector productivo bordea el 70% de los créditos que la banca privada entrega, ¿hasta qué punto esta realidad ha influido en la dinamización de la economía nacional y explica la existencia de un sector financiero privado sólido y solvente?

Es oportuno mencionar que el sistema bancario privado es el eje central de la intermediación financiera que se lleva a cabo en la economía de un país, por tanto, el crecimiento y la dinamización de las actividades económicas se explican en gran parte por el apoyo crediticio brindado por la banca privada a las corporaciones, grandes, medianas y pequeñas empresas. A su vez, el crecimiento de las operaciones crediticias determina la necesidad de mantener recursos económicos disponibles de forma inmediata para atender las necesidades de financiamiento, como también requiere de nuevas provisiones para cubrir el riesgo de incobrabilidad, lo que implica mantener los recursos patrimoniales suficientes que soporten dicha dinámica, lo cual se traduce en contar con niveles de solvencia acordes al desarrollo de la actividad del sector productivo.

Rodrigo Mora es Vicepresidente del Comité Ecuatoriano de Riesgos y Vicepresidente de Riesgos del Banco Guayaquil

GLOSARIO

Cartera Problemática. En este caso se refiere a la cartera improductiva que es aquella que comprende la cartera vencida y la que no devenga intereses.

Capitalización. Acción de inyectar recursos en una entidad, o de convertir sus reservas en capital social.

Solvencia. Capacidad para hacer frente a las distintas obligaciones contraídas y de satisfacerlas de manera oportuna frente a los acreedores. Permite además conocer la seguridad del capital invertido.

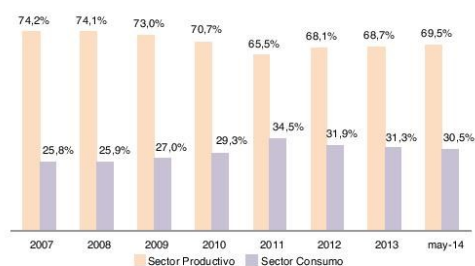
Fuente: Diccionario Técnico Financiero Ecuatoriano. Elaboración: ABPE-Departamento Económico.



SITUACIÓN SISTEMA BANCARIO PRIVADO

Participación por tipo de crédito - Sistema Bancario Privado

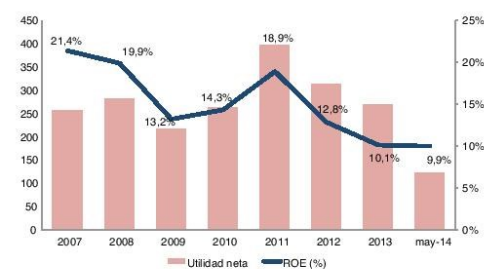
Valores expresados en porcentajes



El crédito productivo incluye el financiamiento a los sectores productivos, de vivienda y microcrédito, y deudores por aceptaciones, avales, fianzas y garantías y cartas de crédito
Fuente: SBS. Elaboración: ABPE- Departamento Económico

Evolución de la Utilidad Neta y ROE - Sistema Bancario Privado

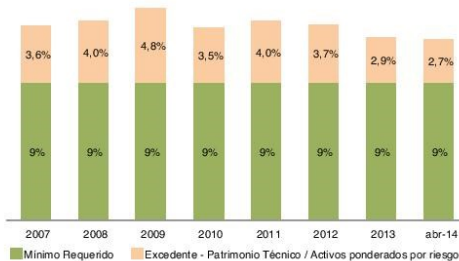
Valores expresados en millones de dólares y en porcentajes



Fuente: SBS.
Elaboración: ABPE- Departamento Económico

Patrimonio Técnico Constituido vs. Requerido - Sistema Bancario Privado

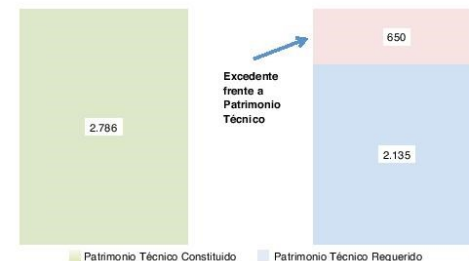
Valores expresados en porcentajes



Fuente: SBS.
Elaboración: ABPE- Departamento Económico

Excedente frente a Patrimonio Técnico - Sistema Bancario Privado

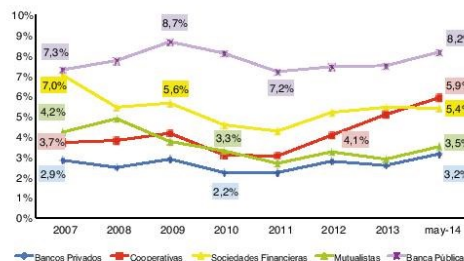
Valores expresados en porcentajes (Abril 2014)



Fuente: SBS.
Elaboración: ABPE- Departamento Económico

Evolución de la Morosidad - Sistema Financiero

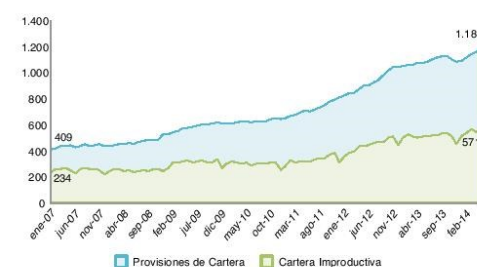
Valores expresados en porcentajes



Fuente: SBS y SEPS.
Elaboración: ABPE- Departamento Económico

Provisiones frente a Cartera improductiva - Sistema Bancario Privado

Valores expresados en millones de dólares

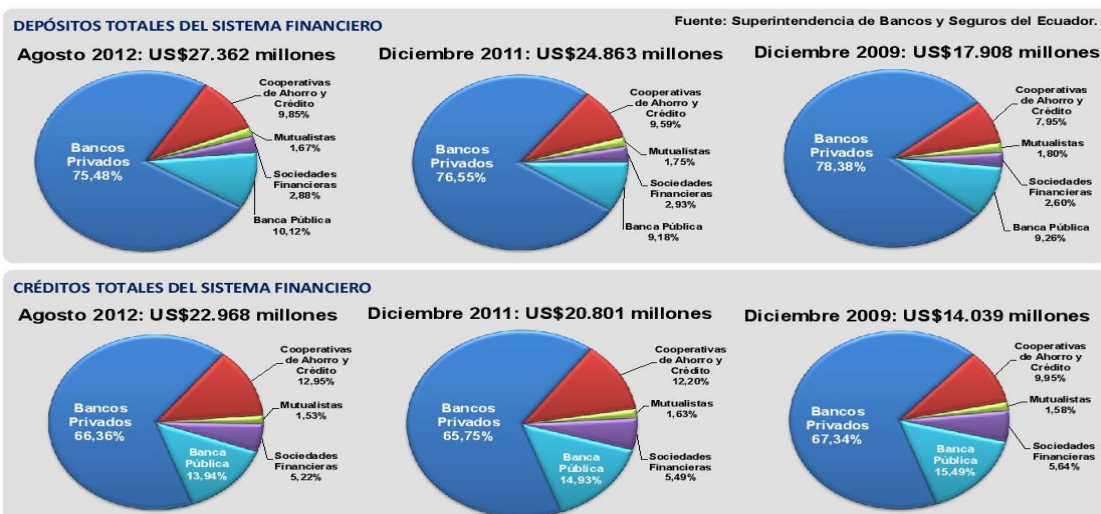


** La cartera improductiva está compuesta por cartera que no devenga intereses + cartera vencida.
Fuente: SBS.
Elaboración: ABPE- Departamento Económico

BANCA PRIVADA, CRÉDITO Y CRECIMIENTO ECONÓMICO: RESTRICCIONES AL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO



BANCA PRIVADA, CRÉDITO Y CRECIMIENTO ECONÓMICO: RESTRICCIONES AL FINANCIAMIENTO DEL SECTOR PRODUCTIVO



A raíz de la profunda crisis económica política de 1999, donde muchos bancos quebraron y los depósitos fueron congelados, en general los ciudadanos endilgaron la culpa de estos sucesos al mal manejo de los bancos privados y a la perniciosa relación de larga data entre la política y la banca. **Si bien los bancos mal manejados pagaron su precio al quebrar y sus accionistas tener causas judiciales, aún la ciudadanía ve con recelo a la banca privada a pesar de que quienes actualmente siguen en funcionamiento son aquellos banqueros que manejaron de forma profesional y prudente sus instituciones y sortearon la crisis.** Este boletín no tiene como fin identificar los causantes de la crisis del 99, más bien mostraremos el rol que tiene la banca privada en el desarrollo económico y la importancia de tener un sistema financiero fuerte y abierto al mundo, donde la competencia permita financiar de forma eficiente el aparato productivo nacional.

SISTEMA FINANCIERO PRIVADO EN ECUADOR: En el estudio "[Crisis bancaria en Ecuador: Causas y posibles soluciones](#)" el autor divide en tres etapas el esquema del sistema monetario bancario del país en los últimos 30 años: 1982 – 1994 monopolio monetario y represión financiera fuerte, 1994 – 2000 monopolio monetario y represión financiera moderada y de 2000 – presente supresión monopolio monetario (dolarización) y represión financiera fuerte. Dicha represión desde 2007 se ha incrementado en términos de regulaciones, controles de precios y carga tributaria, iniciándose en 2007 con la política de reducción de tasas activas (cobra el banco) máximas que se han mantenido casi en el mismo nivel desde aquella fecha y que ha tenido su último suceso con la reciente reforma tributaria ([RO #847](#)) que aumenta la carga fiscal a la banca privada para el financiamiento del aumento del bono solidario, sin mediar el impacto que tendrá esta medida en el desempeño económico general.

BANCA PRIVADA: UTILIDAD E INCREMENTO PATRIMONIAL

Año	Utilidad Neta	Incremento Patrimonial	Ratio	Cientes
	En millones US\$		En %	En número
2006	239	186	77,8%	3.562.250
2007	254	247	97,2%	3.756.823
2008	282	244	86,5%	4.497.988
2009	218	188	86,2%	5.002.367
2010	261	218	83,5%	5.237.707
2011	395	282	71,4%	6.198.419
2012 (e)	nd.	nd.	nd.	6.792.505

BANCA PRIVADA EN ECUADOR: El rol de los bancos es hacer que fluyan los recursos de los ahorristas a las mejores inversiones.

En Ecuador la "industria bancaria" ha sufrido cambios estructurales, previo a la crisis del 99 existían 44 bancos, "concentrando en los cuatro primeros el 45,8% del patrimonio total y el 55,4% de los depósitos", "en 2010 existen 22 bancos, concentrando los cuatro principales el 63% del patrimonio y el 66% de los depósitos a la vista". Es decir que hoy, luego de la concentración de la industria, podemos decir que los bancos que quedan (sobrevivientes) son los de mejor manejo y

presentan economías sólidas. Estos han aumentado la bancarización del sistema, pasando de 3,5 millones de clientes en 2006 a 6,8 millones a 2012 (Ver cuadro). Esto ha permitido que la banca privada expanda sus actividades y servicios, incrementando el número de sus oficinas de **923 en 2007 a 1.104 en 2011**, y aumentando en el mismo periodo en 6.310 el número de empleados, llegando a **23.464 funcionarios en 2011**. Asimismo, la banca privada ha mantenido una **política de capitalización de utilidades por encima del 80%** en los últimos 6 años, lo que le ha permitido incrementar los volúmenes de crédito en varios miles de millones cada año, ayudando a dinamizar la economía nacional. **Esta capacidad se verá afectada por la reforma tributaria** que mencionamos anteriormente, con lo cual las perspectivas de crecimiento económico en 2013 son inferiores a las de este año.

CAPTACIONES TOTALES DEL SISTEMA FINANCIERO: Ya que las actividades económicas y bancarias están íntimamente ligadas, y como en los últimos años la dinámica de la economía está determinada por el gasto público, los depósitos del sistema financiero se han venido incrementando muy relacionados con el incremento del gasto público. Así las cosas, los depósitos totales a agosto de 2012 fueron **US\$27.362 millones** (Ver gráfica Pág. 1), un incremento **US\$2.499 millones** desde diciembre de 2011 cuando estos ascendieron a **US\$24.863 millones**. De los depósitos totales en agosto de 2012, **US\$20.653 millones** (75,48%) corresponden a la **banca privada**, un incremento de **US\$1.620 millones** en relación a diciembre de 2011 y de **US\$6.617 millones** en relación a diciembre de 2009; sin embargo, a pesar de estos incrementos la banca privada pierde participación en el total de depósitos perdiendo 2,9% en los últimos tres años. En el caso de la **banca pública** a agosto de 2012 representa **10,12%** de los depósitos totales (**US\$2.770 millones**), presentando un incremento en la participación de 0,94% en relación a diciembre de 2011. Las **cooperativas de ahorro** son las **instituciones de mayor crecimiento** en captaciones, pasando de **US\$938 millones** en 2007 a **US\$2.745 millones** a octubre de 2012, **creciendo en promedio 24,1% en los últimos 6 años**, siendo 2010 y 2011 los de mayor crecimiento, con **29,8%** y **29,0%** respectivamente. Si bien el desempeño de los depósitos en la banca privada se mantiene positivo, su evolución se ha venido desacelerando desde mediados de 2012 y parece que la tendencia se mantendrá.

CRÉDITOS DEL SISTEMA FINANCIERO: A agosto de 2012 los créditos totales del sistema financiero ascendieron a **US\$22.968 millones**, un aumento de **US\$2.167 millones** en relación a diciembre de 2011, monto inferior a la variación anual de 2010 – 2011 que ascendió a **US\$3.523 millones**. El **66,36%** de las colocaciones a agosto de 2012 son realizadas por la banca privada, el **13,94%** por la banca pública, el **12,95%** por las cooperativas de ahorro, el **5,22%** por las sociedades financieras y el **1,53%** por las mutualistas. Las **cooperativas de ahorro** son las que más han expandido su participación en los créditos, pasando de **9,95%** en 2009 a **12,95%** en 2012. En octubre de 2012 la evolución anual de las colocaciones fue superior a la de las captaciones, pero al igual que los depósitos se puede observar que se han comenzado a desacelerar, en gran medida causado por el entorno hostil (sobre regulaciones y mayor carga de tributos) en el cual se desenvuelve el negocio bancario, lo que limita su capacidad de otorgar créditos. Dadas las limitaciones del modelo de crecimiento del actual gobierno que ha excluido a la inversión privada como motor de crecimiento, esta restricción del crédito va a tener un impacto directo en el desempeño económico del país. Los recursos que canaliza la banca privada es un aporte importante para la dinámica económica, tanto así que cuando en 2008 la banca privada incremento el volumen de crédito en **27,3%** a **US\$9.635 millones** el crecimiento del PIB fue de **7,2%**, en 2009 el impacto de la crisis internacional hizo que el crédito se contraiga en **1,9%** con una variación pobre del PIB de **0,4%**, en 2010 y 2011, el crédito de la banca privada se expandió en **20,2%** y **20,3%**

respectivamente, con crecimientos del PIB de 3,6% y 7,8%. En 2012, hasta octubre, si bien el crédito de la banca privada se sigue incrementando, baja su tasa a 13,3%, con una proyección de crecimiento del PIB de 4,5%.

Crédito por actividad económica: Más del 80% del crédito del sistema financiero privado en 2012 se concentra en cuatro actividades económicas: la principal es el comercio que hasta octubre recibe US\$5.039 millones, 13,4% más que en el mismo periodo en el 2011 cuando recibió US\$4.443 millones; sin embargo, esta tasa es inferior a la presentada en 2010 cuando el crédito al comercio se incrementó en 19,6%. La segunda actividad en importancia es la **manufactura**, que hasta octubre de 2012 recibió US\$3.159 millones de crédito, presentando 17% de crecimiento en los últimos dos años. Les sigue la **agricultura** que llega este año a US\$786 millones, pero a diferencia de los casos anteriores presenta una tasa mayor crecimiento este año (21,2%) que en 2011 (16,5%). Y la cuarta actividad en importancia es la **construcción**, que a octubre de 2012 recibe US\$768 millones en crédito, un aumento del 28,4% en relación al mismo periodo en el 2011. De estas cuatro el comercio ha sido la más afectada por la contracción general del crédito.

Volumen de crédito por tipo de crédito: El grueso de los créditos del sistema financiero privado se concentran en el sector **productivo**, alcanzando a octubre de 2012 US\$10.342 millones, un crecimiento de 19,6% en relación al monto acumulado entre enero y octubre de 2011. En el caso de los créditos de **consumo**, que en 2011 crecieron 35%, dadas las limitaciones regulatorias implementadas en 2012, el crédito apenas ha crecido a octubre en 2,59% llegando a US\$4.383 millones. El BIESS en este tipo de crédito también ha tenido una presencia significativa en los dos últimos años, prestando US\$866 millones a octubre de 2012 y US\$818 millones en el mismo periodo en 2011. Por otro lado, el crédito para vivienda del sistema financiero privado hasta octubre de 2012 se contrajo 16,6% llegando a US\$465 millones, cuando en el mismo periodo en 2011 fue de US\$558 millones. El BIESS al igual que con los créditos de consumo, en la vivienda ha suplido esta caída colocando este año hasta octubre US\$680 millones y en el mismo periodo en 2011 US\$626 millones.

INTEGRACIÓN FINANCIERA AL MUNDO: Si se quiere apuntalar la dolarización y hacer más competitivo y eficiente el sistema financiero privado, una medida alternativa a la que está implementando el gobierno es la **Integración Financiera**, que implica libre flujo de capitales y libertad de movimiento de las tasas de interés. En este caso, la demanda y oferta de capitales está dada por la interacción entre la economía local, la internacional y regulada por la tasa de interés. A qué nos referimos; grosso modo, cuando la demanda de capitales interna es superior a la oferta inmediatamente eso se refleja en un aumento de la tasa de interés local; y si esta tasa es superior a la tasa internacional, dado el libre flujo de capitales, existen todos los incentivos para que los capitales internacionales ingresen al país, lo mismo sucede en el caso contrario. Por tanto, la Integración Financiera permite el acceso a la economía nacional a los enormes flujos de los mercados internacionales de capitales, lo que hace posible que el nivel de inversión local no esté limitado al nivel de ahorro interno privado o a la capacidad de financiamiento del gasto público por parte del gobierno.

CONCLUSIONES: – Les guste o no a los actuales reguladores del sector financiero la banca privada juega un rol muy importante al canalizar los ahorros de la economía hacia las inversiones de mejor proyección. – La intervención del estado en la banca privada por medio de regulaciones por fuera de la norma internacional, con controles de precios en las tasa de interés y con cargas tributarias discriminatorias generaría un sector bancario poco sólido y no competitivo, perjudicando el desempeño de la economía. – En países donde el volumen de ahorro es limitado, la integración financiera permite que los capitales internacionales sustituyan la escasez de ahorro local beneficiando a la economía en general al permitir la disponibilidad de fondos prestables para los emprendedores que con su actividad alargan la cadena productiva y la riqueza de la sociedad.

VOLUMEN DE CRÉDITO POR TIPO DE CRÉDITO SISTEMA FINANCIERO PRIVADO

Volumen de crédito sin BIESS (Millones US\$)

Tipo	Ene - Oct 2010	Ene - Oct 2011	Ene - Oct 2012
Productivo	7.296	8.647	10.342
Consumo	3.171	4.272	4.383
Vivienda	549	558	465
Microcrédito	1.503	1.736	1.941
TOTAL	12.520	15.213	17.131

Volumen de crédito con BIESS (Millones US\$)

Tipo	Ene - Oct 2010	Ene - Oct 2011	Ene - Oct 2012
Productivo	7.296	8.647	10.342
Consumo	3.195	5.090	5.248
Vivienda	571	1.183	1.145
Microcrédito	1.503	1.736	1.941
TOTAL	12.565	16.657	18.677

Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

CLASIFICACIÓN DE COOPERATIVAS EN ECUADOR

Banco Central del Ecuador



COOPERATIVAS DE AHORRO Y CRÉDITO CALIFICADAS AL SISTEMA NACIONAL DE PAGOS POR SEGMENTOS				
No.	NOMBRE	PROVINCIA	CANTON	SEGMENTO SEPS
1	CAJA CENTRAL - FINANCOOP	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
2	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CAMARA DE COMERCIO DE AMBATO LTDA.	TUNGURAHUA	AMBATO	SEGMENTO 4
3	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO MUSHUC RUNA LTDA.	TUNGURAHUA	AMBATO	SEGMENTO 4
4	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PADRE JULIAN LORENTE LTDA.	LOJA	LOJA	SEGMENTO 4
5	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO 15 DE ABRIL LTDA	MANABÍ	PORTOVIEJO	SEGMENTO 4
6	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO 23 DE JULIO	PICHINCHA	CAYAMBE	SEGMENTO 4
7	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO 29 DE OCTUBRE	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
8	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ANDALUCIA	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
9	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO COOPROGRESO	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
10	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO 9 DE OCTUBRE LTDA	COTOPAXI	SALCEDO	SEGMENTO 4
11	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO COTOCOLLAO	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
12	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ONCE DE JUNIO	EL ORO	MACHALA	SEGMENTO 4
13	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA LA PEQUEÑA EMPRESA CACPE BIBLIAN LTDA.	CAÑAR	BIBLIAN	SEGMENTO 4
14	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DESARROLLO DE LOS PUEBLOS	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
15	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO EL SAGRARIO	TUNGURAHUA	AMBATO	SEGMENTO 4
16	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO LA DOLOROSA LTDA.	GUAYAS	DURÁN	SEGMENTO 4
17	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO OSCUS	TUNGURAHUA	AMBATO	SEGMENTO 4
18	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO RIOBAMBA	CHIMBORAZO	RIOBAMBA	SEGMENTO 4
19	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN FRANCISCO	TUNGURAHUA	AMBATO	SEGMENTO 4
20	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SANTA ANA LTDA.	MANABÍ	SANTA ANA	SEGMENTO 4
21	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO TULCAN	CARCHI	TULCAN	SEGMENTO 4
22	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ALIANZA DEL VALLE LTDA.	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
23	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO ATUNTAQUI LTDA.	IMBABURA	ANTONIO ANTE	SEGMENTO 4
24	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PEQUEÑA EMPRESA DE COTOPAXI LTDA. (CACPECO)	COTOPAXI	LATACUNGA	SEGMENTO 4
25	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO COMERCIO LTDA.	MANABÍ	PORTOVIEJO	SEGMENTO 4
26	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CONSTRUCCION COMERCIO Y PRODUCCIÓN LTDA	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4

ACTUALMENTE
BANCO
COODESARROLLO

Dirección: Av. 10 de Agosto N11-409 y Briceño. Teléfono: 593 2572522. Casilla postal: 339. Quito-Ecuador.

www.bce.ec

@BancoCentral_Ec

bceecuador



27	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE PASTAZA	PASTAZA	PASTAZA	SEGMENTO 4
28	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO GUARANDA LTDA.	BOLIVAR	GUARANDA	SEGMENTO 4
29	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JARDIN AZUAYO	AZUAY	CUENCA	SEGMENTO 4
30	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO JUVENTUD ECUATORIANA PROGRESISTA LTDA.	AZUAY	CUENCA	SEGMENTO 4
31	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO MANUEL ESTEBAN GODOY ORTEGA LTDA. COOPMEGO	LOJA	LOJA	SEGMENTO 4
32	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PABLO MUÑOZ VEGA.	CARCHI	TULCÁN	SEGMENTO 4
33	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO PREVISION AHORRO Y DESARROLLO - COOPAD	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
34	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO "SANTA ROSA" LTDA.	EL ORO	SANTA ROSA	SEGMENTO 4
35	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CALCETA LTDA.	MANABÍ	BOLIVAR / CALCETA	SEGMENTO 4
36	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO CHONE LTDA.	MANABÍ	CHONE	SEGMENTO 4
37	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA PEQUEÑA EMPRESA DE LOJA CACPE LOJA LTDA.	LOJA	LOJA	SEGMENTO 4
38	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN FRANCISCO DE ASIS LTDA.	PICHINCHA	QUITO	SEGMENTO 4
39	COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO SAN JOSE LTDA.	BOLIVAR	CHIMBO	SEGMENTO 4
TOTAL SEGMENTO 4				39

NORMAS GENERALES PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY GENERAL DE INSTITUCIONES DEL SISTEMA FINANCIERO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

SECCION II.- ELEMENTOS DE LA CALIFICACION DE ACTIVOS DE RIESGO Y SU CLASIFICACION

ARTICULO 5.- Los elementos generales que deben tomarse en cuenta para calificar a los activos de riesgo en las distintas categorías e indicar los rangos de requerimiento de provisiones, se detallan a continuación:

1. **CARTERA DE CRÉDITOS Y CONTINGENTES** (sustituido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

Para los efectos de la clasificación de la cartera de las instituciones del sistema financiero, los créditos se dividirán en seis segmentos: comercial, consumo, vivienda, microcrédito, educativo y de inversión pública. (sustituido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

NOTA.- Segundo inciso eliminado con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

La calificación de las obligaciones de cada deudor será de acuerdo al tipo de crédito y al riesgo que corresponda. La cuantificación de dicho riesgo representa el valor esperado de las pérdidas con relación a cada deudor y reflejará el nivel adecuado de provisiones.

Se entenderá que constituyen un solo deudor o sujeto de crédito, las personas naturales o jurídicas definidas en las letras a), b), c) y g) del artículo 76 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero. Cuando el deudor de un préstamo comercial sea parte de un grupo económico, para efectos de la evaluación de cualquier empresa del grupo, se considerará como mínimo la peor calificación que se haya asignado en la misma institución del sistema financiero, a aquella empresa que tenga el 20% o más del total de préstamos concedidos al grupo, para lo cual deberá constituir el monto de provisiones específicas que corresponda a la nueva categoría de riesgo homologada. (reformado con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

En caso de que un cliente tenga más de un crédito en cada uno de los segmentos de consumo, vivienda o microcrédito, en la misma institución del sistema financiero, la calificación que se registrará en las operaciones debe corresponder a la que presente la peor categoría de riesgo dentro de cada uno de ellos, siempre y cuando el monto de la deuda de la operación con peor categoría de riesgo sea igual o supere el 20% del total de la deuda del segmento, para lo cual deberá constituir el monto de provisiones específicas que corresponda a la nueva categoría de riesgo homologada.

La calificación de la cartera de créditos otorgados al gobierno central o al sector público con aval de dicho gobierno, será opcional. Por su parte, los créditos concedidos al sector público sin aval del gobierno central, se calificarán conforme los criterios descritos en cada segmento de crédito, al igual que los créditos en arrendamiento mercantil que se agruparán bajo la misma modalidad.

Para el caso de las instituciones del sector financiero público, se requerirá información mínima que permita medir o cuantificar la rentabilidad social de los créditos otorgados por estas entidades, de conformidad con sus tecnologías crediticias, la zona geográfica de influencia y determinadas variables macroeconómicas. (incluido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

A efectos de que la Superintendencia de Bancos y Seguros pueda evaluar el impacto social de las políticas crediticias implementadas por el sector financiero público, las instituciones financieras públicas, dentro de los procesos de seguimiento de las operaciones de crédito, deberán implementar mecanismos para validar la información sobre la rentabilidad social

REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

que generan, a través de la medición de variables socio económicas de los segmentos o grupos homogéneos de clientes, productos y sectores que atienden, como por ejemplo la producción interna (PIB), número de empleados, inversión o formación bruta de capital, producción exportable, entre otras, determinando los niveles de sostenimiento, mantenimiento y desarrollo incremental de estos parámetros, con la oportunidad y efectividad necesarias para garantizar la veracidad y razonabilidad de este tipo de información, levantada previamente en las solicitudes de crédito. Dicha información previa, así como los resultados del seguimiento a los objetivos socio económicos de las políticas crediticias de las instituciones financieras públicas, se canalizará en estructuras de información hacia la Superintendencia de Bancos y Seguros, en los formatos y períodos que ésta determine. (incluido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos antes señalados, las instituciones financieras públicas deberán ajustar los procesos que sean necesarios dentro de su estructura organizacional, en particular, impartir la capacitación eficiente y expedita a los oficiales de crédito, para que estén en pleno conocimiento del alcance de estos conceptos y de la forma metodológica de verificar que la información sea consistente y confiable. (incluido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

1.1. CRÉDITOS COMERCIALES (sustituido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

Se entiende por créditos comerciales todos aquellos otorgados a personas naturales o jurídicas destinados al financiamiento de actividades de producción y comercialización de bienes y servicios en sus diferentes fases, cuya fuente de pago constituyen los ingresos por ventas u otros conceptos redituables, directamente relacionados con la actividad financiada. Asimismo, se incluirán los créditos concedidos a gobiernos seccionales y otras entidades del sector público.

Además, son las operaciones otorgadas a través de tarjetas de crédito con destino comercial, los créditos entre instituciones del sistema financiero y las operaciones de arrendamiento mercantil.

Los créditos comerciales se dividen en tres subsegmentos: corporativos, empresariales y a pequeñas y medianas empresas, cuyas características cualitativas y cuantitativas se detallan a continuación:

Comerciales corporativo.- Son créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas, destinados a financiar diversas actividades productivas y de comercialización a gran escala, con ingresos por ventas u otros conceptos redituables anuales, directamente relacionados con la actividad productiva y/o de comercialización, que en conjunto sean iguales o superiores a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5.000.000,00) y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad. (reformada con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

Comerciales empresariales.- Son créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas, destinados a financiar diversas actividades productivas y de comercialización a una menor escala que las empresas corporativas, con ingresos por ventas u otros conceptos redituables anuales, directamente relacionados con la actividad productiva y/o de comercialización, que en conjunto sean mayor o igual a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.000.000,00) y menores a cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5.000.000,00) y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad.

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS**

Comerciales PYMES - Pequeñas y medianas empresas.- Son créditos directos y/o contingentes otorgados a personas naturales o jurídicas, destinados a financiar diversas actividades productivas y de comercialización a una menor escala que el segmento empresarial, con ingresos por ventas u otros conceptos redituables anuales, directamente relacionados con la actividad productiva y/o de comercialización, que en conjunto sean mayor o igual a cien mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 100.000,00) y menor a un millón de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 1.000.000,00) y cuya fuente de pago provenga de dicha actividad.

Para el manejo operativo y administrativo de los expedientes de crédito de los deudores de los créditos comerciales, las instituciones del sistema financiero deberán contar con la información completa y actualizada que consta en el anexo No. 1.

1.1.1. METODOLOGÍA A APLICAR PARA LA CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS COMERCIALES: CORPORATIVO, EMPRESARIAL Y PYMES (incluido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

En la evaluación de los sujetos de créditos comerciales se deberá considerar, sin excepción, los siguientes factores para la calificación de la cartera crediticia y contingentes, teniendo en cuenta que la evaluación de la capacidad de pago y situación financiera del deudor, es el factor principal para el efecto. El detalle de estos factores de riesgo se encuentra expuesto en el documento denominado "Especificaciones técnicas para calificación de créditos comerciales o créditos de desarrollo productivo (corporativo, empresarial y pymes)", que se incorporan como anexo No. 4. Las ponderaciones de los factores de riesgo que establezca la Superintendencia de Bancos y Seguros se emitirá a través de circular. (reformado con resolución No. JB-2012-2217 de 22 de junio del 2012)

1.1.1.1. Capacidad de pago y situación financiera del deudor (incluido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

El objetivo de la evaluación consiste en identificar la estabilidad y predictibilidad de la fuente primaria (capacidad de pago) de reembolso del crédito a través de la evaluación del flujo de caja proyectado y las razones financieras claves, del deudor y/o sus codeudores, teniendo en cuenta las características de la actividad productiva y del crédito, de conformidad con información financiera actualizada, documentada, de calidad y oportuna.

1.1.1.1.1. Factores cuantitativos mínimos a evaluar:

Flujo de caja proyectado;

Estado de flujo de efectivo;

Liquidez;

Apalancamiento;

Rentabilidad y eficiencia;

Los indicadores financieros deberán definirse en función de umbrales, contruidos con estadísticos descriptivos de tendencia central, dispersión o de posición, tales como la media, mediana, desviación estándar, moda o percentiles, que permitan diferenciar los límites máximos y mínimos entre los que está contenido un indicador en una determinada categoría de riesgo; la estimación de dichos parámetros deberá inferirse a través de distribuciones estadísticas que presenten los indicadores de la industria al que pertenece el

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS**

sujeto de crédito evaluado. Las entidades que no desarrollen estas metodologías, deberán acogerse a los umbrales que defina la Superintendencia de Bancos y Seguros, la tabla de umbrales de los indicadores financieros por cada categoría de riesgo se remitirá al sistema financiero a través de circular.

Análisis horizontal y vertical de las cuentas de balance general y estado de resultados; y,

En la evaluación de proyectos no se considerarán los factores antes descritos, en su lugar, para el proceso de otorgamiento y seguimiento de las operaciones, se evaluarán el valor presente neto, la tasa interna de retorno y el análisis de sensibilidad, entre otros aspectos a considerar, hasta tanto se acumule información suficiente que le permita a la institución del sistema financiero efectuar una evaluación consistente de todos los factores cuantitativos mínimos previstos en este numeral. De igual manera, en el caso de los sujetos de crédito, personas naturales o jurídicas, que no cuenten con experiencia en el mercado y por tanto tampoco con la información que se requiere en los incisos precedentes, se evaluarán los factores que garanticen la aplicación de un eficiente proceso de otorgamiento, seguimiento y calificación de las operaciones, hasta tanto se acumule información cuantitativa suficiente que le permita a la institución financiera efectuar una evaluación consistente de todos los factores requeridos. (sustituido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

1.1.1.1.2 Factores cualitativos mínimos a evaluar.- El objetivo de la evaluación es identificar la capacidad de la administración de mantener en el tiempo al negocio viable, financiera y económicamente, con controles apropiados y un adecuado apoyo por parte de los accionistas:

Competencia de la administración;

Estructura organizacional;

Tamaño y dependencia en el grupo económico, si fuere del caso; y,

Composición de la estructura accionarial.

En el caso que existan proyectos que no cuenten con este tipo de información en el momento del otorgamiento o seguimiento de las operaciones, ésta no será incluida en su evaluación, por lo que no será considerada como un factor de ponderación para la calificación de riesgo, hasta tanto se acumule información suficiente que le permita a la institución del sistema financiero efectuar una evaluación consistente de estos factores. De igual manera, en el caso de los sujetos de crédito, personas naturales o jurídicas, que no cuenten con experiencia en el mercado y por tanto tampoco con la información que se requiere en los incisos precedentes, se evaluarán los factores que garanticen la aplicación de un eficiente proceso de otorgamiento, seguimiento y calificación de las operaciones, hasta tanto se acumule información cualitativa suficiente que le permita a la institución financiera efectuar una evaluación consistente de todos los factores requeridos. (incluido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

1.1.1.2. Experiencia de pago (incluido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS**

No. 450 de 17 de mayo de 2011, se calificarán con los criterios establecidos para los créditos comerciales empresariales y créditos comerciales PYMES, utilizando los rangos de morosidad descritos en la tabla precedente para la constitución de provisiones. (incluido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

1.1.4. METODOLOGÍAS Y/O SISTEMAS INTERNOS DE CALIFICACIÓN DE CRÉDITOS COMERCIALES (incluido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011 y sustituido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

En la evaluación crediticia de los deudores existentes y de los potenciales clientes, como requisito previo para la aprobación, instrumentación y desembolso de los créditos comerciales, las instituciones del sistema financiero podrán utilizar metodologías o sistemas internos tales como los previstos en el numeral 7.1 del artículo 7, del capítulo II "De la administración del riesgo de crédito", del título X "De la gestión y administración de riesgos", de este libro; en función del perfil de los clientes, naturaleza, tamaño y complejidad de las operaciones de la institución controlada y su estrategia de negocio. Estas metodologías o sistemas internos, deberán ser conocidas y aprobadas por el directorio u organismo que haga sus veces y evaluadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros.

Para tener un efectivo seguimiento y control del riesgo de crédito, las instituciones del sistema financiero podrán utilizar metodologías y/o sistemas internos propios en la calificación de sus créditos comerciales (corporativo, empresarial y pymes), como lo prevé el numeral 7.2 del artículo 7, del citado capítulo II "De la administración del riesgo de crédito".

Para estimar la asignación de categoría de riesgo por cada sujeto de crédito, las instituciones del sistema financiero podrán desarrollar un sistema de calificación interno basado en métodos cuantitativos y cualitativos, que le permitan determinar los coeficientes para los diferentes factores a ser considerados, por cada tipo de cliente, grupo o segmento homogéneo de clientes e industria, las mismas que deberán ser conocidas y aprobadas por el directorio u organismo que haga sus veces, y aprobadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros previo a su vigencia.

1.2. CRÉDITOS DE CONSUMO (sustituido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

Son créditos otorgados a personas naturales destinados al pago de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva, cuya fuente de pago es el ingreso neto mensual promedio del deudor, entendiéndose por éste el promedio de los ingresos brutos mensuales del núcleo familiar menos los gastos familiares estimados mensuales obtenidos de fuentes estables como: sueldos, salarios, honorarios, remesas y/o rentas promedios.

Generalmente se amortizan en función de un sistema de cuotas periódicas.

Todas las operaciones efectuadas a través del sistema de tarjetas de crédito a personas naturales, se considerarán créditos de consumo, siempre y cuando el destino del crédito sea el pago de bienes, servicios o gastos no relacionados con una actividad productiva.

En el proceso de administración de créditos de consumo se deberá dar especial importancia a la política que la institución del sistema financiero aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos redituables, adecuadamente verificados por la institución del sistema financiero prestamista.

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS**

1.2.2.2. La institución del sistema financiero para estimar el ingreso mensual promedio de los potenciales clientes crediticios deberá requerir los documentos de soporte respectivos que evidencien el ingreso real mensual del cliente.

1.2.2.3. El gasto mensual promedio estará constituido al menos por los siguientes rubros: alimentación, vivienda, servicios básicos, vestimenta, transporte, salud, educación. Las instituciones del sistema financiero deberán solicitar la documentación que respalde el nivel de gastos o de ser el caso analizar la razonabilidad de los gastos declarados por el cliente.

El horizonte temporal para establecer los promedios será fijado por las instituciones del sistema financiero en función de la complejidad de sus operaciones

El criterio de calificación de los deudores por créditos de consumo es permanente y se efectuará en función de la antigüedad de los dividendos pendientes de pago, pero la calificación resultante se extenderá a la totalidad del monto adeudado, tanto por vencer, vencido y que no devenga intereses.

Para tener un efectivo seguimiento y control del riesgo de crédito las instituciones del sistema financiero podrán desarrollar modelos internos como lo prevé el numeral 7.2 del artículo 7, del citado capítulo II "De la administración del riesgo de crédito". Estas metodologías o sistemas, deberán ser conocidas y aprobadas por el directorio u organismo que haga sus veces, evaluadas y validadas por la Superintendencia de Bancos y Seguros previo a su vigencia. (sustituido con resolución No. JB-2011-2034 de 25 de octubre del 2011)

1.3. CRÉDITOS PARA LA VIVIENDA (sustituido con resolución No. JB-2011-1897 de 15 de marzo del 2011)

Son los créditos otorgados a personas naturales para la adquisición, construcción, reparación, remodelación y mejoramiento de la vivienda propia, siempre que se encuentren amparados con garantía hipotecaria, que abarca a la hipoteca directa a favor de una institución del sistema financiero y a los fideicomisos mercantiles de garantía de vivienda propia; y, que hayan sido otorgados al usuario final del inmueble, independientemente de la fuente de pago del deudor; caso contrario, se considerarán como créditos comerciales, consumo o microcrédito, según las características del sujeto y su actividad.

También se incluyen en este grupo los créditos otorgados para la adquisición de terrenos, siempre y cuando sea para la construcción de vivienda propia y para el usuario final del inmueble.

En aquellos casos que exista la obligación de la presentación de la declaración de impuesto a la renta de parte de la persona natural, se requerirá la copia de la declaración anual de los tres últimos ejercicios económicos.

En el proceso de administración de créditos para la vivienda se deberá dar especial importancia a la política que la institución del sistema financiero aplique para la selección de los sujetos de crédito, a la determinación de la capacidad de pago del deudor y a la estabilidad de la fuente de sus recursos, provenientes de sueldos, salarios, honorarios, remesas, rentas promedios u otras fuentes de ingresos redituables, adecuadamente verificados por la institución del sistema financiero prestamista.

El criterio de calificación de los deudores por créditos para la vivienda es permanente.